



## **RESOLUCIÓN N° 385-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de Abril de 2019

**VISTO:**



El Expediente N° 166-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JESÚS SALVADOR HUAMANI QUISPE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 100 000,01 m<sup>2</sup> (10.00 ha), ubicado en el sector Pampa Los Arrieros, módulo IV, lote 5, distrito de El Carmen, provincia de Chincha, departamento de Ica (en adelante "el predio"), el cual se superpone con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11021939 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha Zona Registral N° XI – Sede Ica, con CUS N° 50111; en adelante "el predio".

**CONSIDERANDO:**



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 8 de febrero de 2019 (S. I. N° 03976-2019), **JESÚS SALVADOR HUAMANI QUISPE** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia legalizada de la constancia de posesión emitida por José Aquije Magallanes, Juez de Paz del distrito de El Carmen, de 27 de agosto de 2018 (foja 2); **b)** copia legalizada de la constancia especial de posesión emitida por José Abraham Bendezú Medina, Juez de

Paz del distrito de El Carmen, de 07 de abril de 2010 (fojas 3); **c)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 6); **d)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Subdirección de Registro y Catastro, de 30 de octubre de 2018 (foja 10); **e)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" suscrita por el ingeniero civil Cesar Gabriel Mori Meneses, de octubre de 2018 (foja 11); **f)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" suscrito por el ingeniero civil Cesar Gabriel Mori Meneses, de octubre de 2018 (foja 12); y, **g)** plano de ubicación y localización correspondiente a "el predio" suscrito por el ingeniero civil Cesar Gabriel Mori Meneses, de octubre de 2018 (foja 13).



4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.



6. Que, por su parte el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por "el administrado", emitiéndose el Informe Preliminar N° 264-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo de 2019 (fojas 15), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11021939 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chíncha, Zona Registral N° XI – Sede Ica, con CUS N° 50111 (foja 14); **ii)** "el predio" se encuentra dentro del ámbito de la inspección realizada el 19 de mayo de 2008, que dio mérito a la Ficha Técnica N.° 0396-2008/SBN-GO-JAR del 03 de octubre de 2008 (foja 18), en el que se indica que se encuentra desocupado y sin uso; **iii)** respecto a la evaluación de cambio físico y



## **RESOLUCIÓN N° 385-2019/SBN-DGPE-SDDI**

ocupación de "el predio" de las imágenes satelitales de Google Earth del 29 de marzo de 2018 se visualiza que este se encuentra desocupado en su totalidad sin delimitación física ni obras civiles de carácter permanente, lo que es reforzado con la imágenes de satélite SOPT 6/7 del 28 de marzo de 2016 otorgada por CONIDA; y, **iv)** se identificó dos quebradas y una vía vecinal que atraviesa "el predio" de las que no se cuenta información.

9. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, "el administrado" peticona la venta directa de "el predio" amparándose en el numeral c) del artículo 77° de "el Reglamento", por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar su requerimiento en el marco de la causal invocada, la que prevé cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de "el predio"; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, caso contrario de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

10. Que, en el presente caso, en la Ficha Técnica N.° 0396-2008/SBN-GO-JAR que contiene la inspección realizada en "el predio" el 19 de mayo de 2008 por los profesionales de la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones (hoy *Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal*) en el procedimiento de primera de dominio, se advirtió, entre otros, que el ámbito materia de inspección del cual forma parte "el predio" se encuentra desocupado y sin uso; lo cual es ratificado con las imágenes satelitales del Google Earth y el CONIDA, en los cuales se observa que "el predio" en el 2016 y hasta el 2018 no cuenta con ocupación.

11. Que, en ese orden de ideas, se colige que "el administrado" no cumple uno de los requisitos descritos en el noveno considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"; en la medida que se ha verificado que en el 2008, 2016 y 2018 "el predio" se encontraba desocupado, conforme se detalló en el párrafo anterior; razón suficiente para declarar improcedente lo solicitado.

12. Que, habiéndose declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, en cuanto a la posible superposición de "el predio" con quebradas y vías, se prescinde solicitar información a la Autoridad Nacional del Agua -ANA y al gobierno local competente, al haberse determinado la improcedencia del requerimiento.





De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 449-2019 /SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 487-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2019.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JESÚS SALVADOR HUAMANI QUISPE**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese**  
P.O.I N° 20.1.1.8



*Maria Pineda Flores*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES