



RESOLUCIÓN N° 395-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de Abril de 2019

VISTO:

El Expediente N° 162-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CÉSAR AUGUSTO INCA VILLAVERDE**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 100 000,00 m² (10.00 ha), ubicado en el sector Pampa Los Ameros, distrito de El Carmen, provincia de Chincha, departamento de Ica, 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 - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante el “Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar 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, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 08 de febrero de 2019 (S. I. N° 03982-2019), **CÉSAR AUGUSTO INCA VILLAVERDE** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia legalizada de la constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del distrito de El



Carmen el 27 de agosto de 2018 (fojas 2); **b)** copia legalizada de la constancia especial de posesión emitida por el Juez de Paz del distrito de El Carmen el 7 de abril de 2010 (fojas 5); **c)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 6); **d)** Certificado de Búsqueda Catastral N° 01377-2018 (fojas 9); **e)** memoria descriptiva autorizada por el ingeniero civil Cesar Gabriel Mori Meneses en octubre de 2018 (fojas 10); y, **f)** plano perimétrico autorizado por el ingeniero civil Cesar Gabriel Mori Meneses en octubre de 2018 (fojas 11).



4. Que, el procedimiento de 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, en el caso en concreto, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 195-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero de 2019 (foja 12) 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 Chincha, Zona Registral N° XI – Sede Ica, con CUS N° 50111 (fojas 15); **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 (fojas 17) del 03 de octubre de 2008, en el que se indica que se encuentra desocupado y sin uso; **iii)** respecto a la evaluación de cambio físico y 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



RESOLUCIÓN N° 395-2019/SBN-DGPE-SDDI

de 2016 otorgada por CONIDA; y **iv)** se visualiza el predio en un ámbito con presencia de quebradas; por lo que se recomienda solicitar información a la Autoridad Nacional del Agua- ANA.

9. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “el administrado” peticiona la venta directa amparándose en el numeral c) del artículo 77° de “el Reglamento”, en ese sentido corresponde a ésta Subdirección evaluar su requerimiento en el marco de lo establecido en el artículo 77° de “el Reglamento”, que establece como causales relativas a la posesión las causales c)¹, el cual establece 4 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, 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.º 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 octavo 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 “el predio” no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, dado que en el 2008, 2016 y 2018 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.

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

13. Que, en cuanto a la posible superposición de “el predio” con quebradas, se prescinde solicitar información a la Autoridad Nacional del Agua -ANA 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° 451-2019 /SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0481-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CÉSAR AUGUSTO INCA VILLAVERDE**, 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 del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES