



RESOLUCIÓN N° 399-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de Abril de 2019

VISTO:

El Expediente N° 176-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **OLGA TAYPE LLACCHUARIMAY**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 99 999,98 m², ubicado en el sector Pampa Los Arrieros, Modulo IV, Lote 7, 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 8 de febrero de 2019 (S. I. N° 03981-2019), **OLGA TAYPE LLACCHUARIMAY** (en adelante “la administrada”) 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 simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** solicitud de búsqueda catastral de la base de datos del SINABIP expedido por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales el



23 de octubre de 2018 (fojas 3); **c)** certificado de búsqueda catastral N° 1396-2018 expedido por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales el 30 de octubre de 2018 (fojas 5); **d)** copia legalizada de la constancia especial de posesión emitida por el Juez de Paz del distrito de El Carmen de 17 de mayo de 2010 (fojas 6); **e)** acta de apersonamiento solicitando inspección ocular vía diligencia preparatoria de un terreno eriazos emitida por el Juez de Paz del distrito de El Carmen de 17 de mayo de 2010 (fojas 7); **f)** copia legalizada de la constancia especial de posesión emitida por el Juez de Paz del distrito de El Carmen el 18 de mayo de 2010 (fojas 8); **g)** memoria descriptiva autorizada por el ingeniero civil Cesar Gabriel Mori Meneses en octubre de 2018 (fojas 9); **h)** plano de ubicación y localización autorizado por el ingeniero civil Cesar Gabriel Mori Meneses en octubre de 2018 (fojas 10); y, **i)** plano perimétrico autorizado por el ingeniero civil Cesar Gabriel Mori Meneses en octubre de 2018 (fojas 11).



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, en el caso en concreto, esta Subdirección para efectos de la presente evaluación consideró el área obtenida de la documentación técnica adjuntada por "la administrada" (99 999,98 m²), aunque difiera del área señalada en su solicitud de venta directa (100 000,00 m²), por encontrarse dentro de la tolerancia catastral permitida; en ese sentido, se elaboró el Informe Preliminar N° 271-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo de 2019 (foja 16) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 15 429,14 m² (15.43% de "el predio") se encuentra en un ámbito sin inscripción registral; **ii)** 84 570,84 m² (84.57% de "el predio") se superpone con un ámbito




RESOLUCIÓN N° 399-2019/SBN-DGPE-SDDI



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); **iii**) “el predio” se encuentra dentro del ámbito (CUS N° 50111) de la inspección realizada al el 19 de mayo de 2008 que dio mérito a la Ficha Técnica N.º 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; **iv**) 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 de 2016 otorgada por CONIDA; y **v**) se identificó dos quebradas y una vía vecinal que atraviesa “el predio” de las que no se cuenta información.



9. Que, tal como se señala en el considerando precedente 15 429,14 m² (15.43% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral por lo que cabe señalar que 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 lo que deberá ser concordado con el artículo 48° de “el Reglamento”¹ en consecuencia no es posible realizar actos de disposición respecto a la referida área.



10. Que, en cuanto al 84 570,84 m² (84.57% de “el predio”) que se superpone con un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11021939 tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “la administrada” 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)², 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.

¹ **Artículo 48.-** Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

² **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.

11. 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 (fojas 19) 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 predio estatal de 17 993 256,08 m² (totalidad del CUS 50111),(superpuesta en 84 570,84 m² que corresponde al 84.57% de “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.



12. Que, en ese orden de ideas, se colige que en relación al 84.57% de “el predio” “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 77º de “el Reglamento”; en la medida que se ha verificado que en el 2008, 2016 y 2018; se encontraba desocupado, conforme se detalló en el párrafo anterior; y que en relación al 15.43% de “el predio” que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, no es posible evaluar su disposición; razones por las que corresponde declarar la improcedencia de lo solicitado.

13. 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.



14. 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° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 457-2019 /SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 502 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **OLGA TAYPE LLACCHUARIMAY**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- 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