



RESOLUCIÓN N° 504-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de junio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 178-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EDUARDO DOMINGO SÁNCHEZ GALLEGOS y BLANCA ROSA DELFINA NÚÑEZ DEL ARCO ESPINOZA DE SÁNCHEZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 150 000,00 m², ubicada en el sector Irrigación San Felipe, distrito de Vegueta, provincia de Huaura, departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), 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 estatales 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 (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 11 de febrero de 2019 (S.I. N° 04308-2019), Eduardo Domingo Sánchez Gallegos y Blanca Rosa Delfina Núñez Del Arco Espinoza De Sánchez (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” del 21 de octubre del 2017 (fojas 8); **2)** copia simple de la escritura pública de perfeccionamiento de transferencia de posesión celebrado el dos de marzo del 2010 (fojas 14); **3)** copia simple del contrato de compra venta celebrado el 6 de abril de 1998 (fojas 22); **4)** copia de posesión N° 647-13-MCPMM emitido por la Municipalidad del Centro Poblado de Medio Mundo el 16 diciembre del 2013 (fojas 26); **5)** copias simples de las declaraciones juradas de impuesto predial (PR y HR) correspondientes a los periodos de 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013,



2014, 2015 y 2016 (fojas 29, 30, 32, 33, 35, 36, 38, 39, 41, 42, 44, 45, 47, 48, 50, 51, 53, 54, 56, 57, 59, 60, 62, 63, 65, 66, 68, 69, 71 y 72); **6)** copia simple del Oficio N° 12501-2009-COFOPRI/OZLC emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad de Informal – COFPRI el 26 de agosto del 2009 (fojas 74); **7)** copia simple del Oficio N° 11304-2009-COFOPRI/OZLC emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad de Informal – COFPRI el 12 de agosto del 2009 (fojas 75); **8)** copia simple del Oficio N° 6857-2009-COFOPRI/OZLC emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad de Informal – COFPRI el 9 de junio del 2009 (fojas 76); y, **9)** plano perimétrico correspondiente a “el predio” del 21 de octubre del 2017 (fojas 77).



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 emitió el Informe Preliminar N° 297-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo del 2019 (fojas 76), complementado mediante Informe Preliminar N° 564-2019/SBN-DGPE-SDDO del 20 de mayo del 2019 (fojas 82) concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 143 623,94 m² (representa el 95,75 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50161687 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, con CUS N° 98416 (fojas 79); sobre la cual se realizó una inspección el 6 de septiembre del 2018 que dio mérito a la Ficha Técnica N° 0217-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre del 2018 (fojas 83) y el plano N° 4724-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre del 2018 (fojas 84); en el



RESOLUCIÓN N° 504-2019/SBN-DGPE-SDDI

que se indica, entre otros, que “el predio” se encuentra parcialmente cercado con troncos y alambres de púa con una distancia aproximadamente de 112,00 m²; y, **ii**) 6 376,06 m² (representa el 4,25 % de “el predio”) sin inscripción registral a favor del Estado.

9. Que, en relación al área de 6 376,06 m² (representa el 4,25 % de “el predio”), se determinó que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre este de acuerdo al artículo 48¹ de “el Reglamento” y al quinto considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado.

10. Que, respecto a el área de 143 623,94 m² (representa el 95,75 % de “el predio”) que es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad corresponde a esta Subdirección determinar su libre disponibilidad y si “los administrados” han cumplido en presentar los requisitos exigidos para la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”.

11. Que, en tal sentido “los administrados” se acogen a la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, de cuya lectura se advierten dos requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **ii)** dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

13. Que, en ese sentido, ha quedado determinado en campo que “los administrados” no cumplen con los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por la causal de posesión establecida en el inciso d) del artículo 77° de “el Reglamento”; en la medida que según se advierte en campo, los cercos armados con troncos y alambres de púas abarcan solo una extensión de 112,00 m² de “el predio”; no encontrándose, en consecuencia, delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros de manera efectiva; razón por la cual deviene en improcedente la solicitud de venta directa respecto de “el predio” y debiendo disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución.

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.



14. Que, mediante el Oficio N° 1627-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo del 2019, se solicitó información a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR; sin embargo, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa carece de objeto dicha consulta.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 624-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0645-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **EDUARDO DOMINGO SÁNCHEZ GALLEGOS y BLANCA ROSA DELFINA NÚÑEZ DEL ARCO ESPINOZA DE SÁNCHEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 20.0.1.8



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