



RESOLUCIÓN N° 507-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de junio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 342-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **BLANCA MARGARITA RIVERA GARCÍA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 52 982,00 m², ubicada en el sector Santa Martha, distrito de Supe, provincia de Barranca, departamento de Lima, el cual se superpone con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 80126287 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 95099; 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 22 de marzo de 2019 (S. I. N° 09263-2019), Blanca Margarita Rivera García (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)** plano perimétrico – ubicación suscrito por el ingeniero César A. Caballero Vásquez (foja 5); **b)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero César A. Caballero Vásquez (foja 6); **c)** copia simple del certificado de habilidad correspondiente al ingeniero César A. Caballero Vásquez (fojas 7); **d)** verificación de posesión expedida el 19 de marzo de 2019 por el Teniente Gobernador C.P. Virgen del Rosario Bonifacio Méndez Mejía (foja 8), **e)** copia simple de



la Resolución Directoral N° 532-2018-ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA del 11 de abril de 2018 (foja 9); **f)** copia simple de la constancia de no adeudo emitido por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Supe (fojas 11); **g)** copia simple del Certificado de ubicación de terreno fuera de la zona urbana y de expansión urbana N° 001-2018-G.D.U.R-MDS expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Supe el 15 de enero de 2019 (fojas 12); **h)** copia simple de la constancia expedida por la Comisión de Regantes Purmacana, el 26 de marzo de 2018 (fojas 13); **i)** copia simple de la constancia de posesión pública, expedida por la Junta de Usuarios del Valle Pativilca, el 06 de marzo de 2014 (fojas 15); y, **j)** copia simple de la Declaración Jurada del Impuesto Predial año 2019 (fojas 16-17).



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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.



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" (52 870,25 m²), aunque difiera del área señalada en su solicitud de venta directa (52 982,00 m²), habiéndose elaborado el Informe Preliminar N° 436-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2019 (foja 19) 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 representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 80126287 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 95099 (fojas 22); **ii)** forma parte del área de mayor extensión de 152 273,24 m², sobre la cual se realizó el 21 de mayo de 2014 y 28 de marzo de 2019



RESOLUCIÓN N° 507-2019/SBN-DGPE-SDDI

inspecciones técnicas que dieron mérito a las Fichas Técnicas Nros 0324-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de mayo de 2014 (fojas 24) y N° 0313-2019/SBN-DGPE-SDS del 08 de abril de 2019 (fojas 26), en las cuales se constató en la primera visita realizada por la Subdirección de Administración Patrimonio Estatal (SDAPE) que el área de mayor extensión es de naturaleza eriaza, sin vegetación, se encuentra desocupada y libre de edificaciones, advirtiéndose la presencia de dos módulos de esteras sin ocupantes; mientras que en la última visita realizada por la Subdirección de Supervisión en la que se indica que se encuentra desocupado, advirtiendo la presencia de dos chozas de esteras en estado de abandono; y **iii)** respecto a la situación física y ocupación de “el predio” de las imágenes satelitales históricas del Google Earth de los años 2002, 2012, 2016 y 2017 se visualiza que este se encuentra desocupado salvo una pequeña extensión con indicios de cultivo que data de fecha posterior de enero de 2015, sin delimitación física ni obras civiles de carácter permanente lo que es reforzado con la imagen satelital del CONIDA con código DS_PER1-201611191536180_PS1_W077S10_009312 del 19 de noviembre de 2016.



9. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “la administrada” peticona 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 las Fichas Técnicas N.º 0324-2014/SBN-DGPE-SDAPE y N° 0313-2019/SBN-DGPE-SDS que contienen las inspecciones realizadas en “el predio” el 21 de mayo de 2014 y el 28 de marzo de 2019 por los profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y Subdirección de Supervisión, respectivamente, se advirtió, entre otros, que el ámbito materia de inspección del cual forma parte “el predio” se encuentra desocupado; lo cual es ratificado con las imágenes satelitales del Google Earth y el CONIDA, en los cuales se observa que “el predio” en los años 2002, 2012, 2016 y 2017 no cuenta con ocupación.



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.

11. Que, en ese orden de ideas, se colige que “la administrada” 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 2002, 2012, 2016 y 2017 “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, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 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° 632-2019 /SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0648-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **BLANCA MARGARITA RIVERA GARCÍA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo tercero de la presente resolución.

Artículo 3°.- 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES