



RESOLUCIÓN N° 742-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de agosto de 2019

VISTO:

El Expediente N° 602-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EUSEBIO JORGE VELÁSQUEZ CRUZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 684 287 m², ubicado en el distrito de Culebras, provincia de Huarney y departamento de Ancash; en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 9 de julio de 2018 (S. I. N° 25096-2018), Eusebio Jorge Velásquez Cruz (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva de febrero de 2018, suscrita por el ingeniero civil Jorge Luis Collave Huacanjulca (fojas 3); **b)** plano perimétrico de febrero de 2018, suscrito por el ingeniero civil Jorge Luis Collave Huacanjulca (fojas 5); **c)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por la SUNARP el 23 de febrero de 2018 (fojas 9); **d)** copia certificada de la partida registral N° 11027375 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 12); **e)** copia legalizada de constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz Única Nominación del distrito de Culebras, provincia de Huarney y departamento



de Ancash en mayo de 1998 (fojas 14); **f)** copia simple del acta de constatación ocular y judicial emitida por el Juzgado de Paz Única Nominación del distrito de Culebras, provincia de Huarmey y departamento de Ancash en enero de 2010 (fojas 15); **g)** copia legalizada de la constancia de no expansión urbana y zonificación N° 002-2018-MPH-GGT emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey el 4 de junio de 2018 (foja 16); y, **h)** perfil "estudio de factibilidad técnico-económico a nivel de perfil técnico" suscrito por el ingeniero agrónomo Víctor Raúl Rojas Aspe.

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

6. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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.

7. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1150-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2018 (fojas 47), modificado por el Informe N° 814-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2019 (fojas 55), el que concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone en 675 696,95 m² (representa 98,74% de "el predio") con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 11027375 del Registro Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 94040 (fojas 60); **ii)** el área restante de 8 590,05 m² (representa el 1,26% de "el predio"), se encuentra en ámbito sin inscripción registral conformado por áreas discontinuas; **iii)** el acta de constatación ocular y judicial de enero de 2010 no es suficiente para establecer que se trata de "el predio, en tanto hace mención a un área de terreno de 100 ha., lo que discrepa de lo solicitado; y, **iv)** de las imágenes históricas de satélite del *Google Earth* del período 2005 al 2007, no se observa ocupación en "el predio"; y, **v)** de la inspección realizada el 15 de octubre de 2014 por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal contenida en la Ficha Técnica N° 0058-2015/SBN-DGPE-SDAPE se determinó que el predio de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia inscrito en la partida registral N° 11027375 no presentaba ocupación, ni se encontraba delimitado con obra civil de carácter permanente.





RESOLUCIÓN N° 742-2019/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, en relación al área de 8 590,05 m² (representa el 1,26% 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 48^{o1} 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.

9. Que, por otro lado, habiéndose determinado que el área de 675 696,95 m² (representa 98,74% de “el predio”) es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad corresponde determinar si la solicitud de venta directa cumple con los requisitos de forma de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” invocada por “el administrado” que establece dos requisitos para su procedencia: **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 delimitado 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.

10. Que, asimismo 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 las 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.

11. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el séptimo considerando de la presente resolución, de la evaluación realizada a la solicitud de venta directa de “el administrado” se ha determinado que según las imágenes del *Google Earth* del período 2005 al 2007 “el predio” se encontraba desocupado situación que se mantuvo hasta el 2014 de acuerdo a la inspección realizada por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal por lo que no cumple con los requisitos establecidos para la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente 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.

12. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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 Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, , el Informe de Brigada N° 970-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 914-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **EUSEBIO JORGE VELÁSQUEZ CRUZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda de conformidad con sus atribuciones.

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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES