



## **RESOLUCIÓN N° 763-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de agosto de 2019

### **VISTO:**

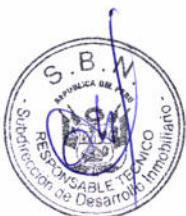
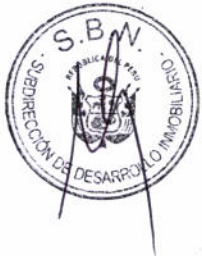
El Expediente N° 804-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUIS JORGE PAREDES PIANA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio ubicado en el Sector de Lomas de Alcantarilla margen izquierdo del rio Huaura, distrito de Santa Maria, provincia de Huaura y departamento de Lima, el cual según la documentación técnica es de 116 944,11 m<sup>2</sup>, 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 5 de agosto de 2019 (S. I. N° 26117-2019), Luis Jorge Paredes Piana (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", por causal de posesión consolidada prevista en el literal 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)** copia simple de la Resolución N° 329-2015/SBN-DGPE-SDAPE de 28 de abril de 2015 (fojas 3); **c)** memoria descriptiva N° 1003-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 4); **d)** plano de ubicación y perimétrico de primera inscripción N° 1504-2015/SBN-DGPE-SDAPE de 24 de abril de 2015 (fojas 5); **e)** copia literal de la partida N° 50162569 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 6); **f)** copia simple de la minuta de transferencia de acciones y derechos emitida el 8 de agosto de 2012 (fojas 7 al 10); **g)** plano de la Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural propiedad del Estado (antes) Dirección de Formalización de la Propiedad Rural (DIREFOR) (fojas 11); **h)** plano perimétrico - ubicación de julio de 2019 (fojas 12); **i)** memoria descriptiva (fojas 13); **j)** certificado de habilidad (fojas



15); **k**) copia simple de la Resolución Gerencial N° 0153-2010-GAT/MDSM emitido por la Municipalidad Distrital de Santa María el 29 de enero de 2010 (fojas 16); **l**) copias simples de las declaraciones juradas de impuesto predial (PR) de los años 2016, 2015, 2014, 2013, 2012 y 2011 (fojas 18, 20, 22, 23, 25 y 27); **m**) copias simples de los recibos Nros 0379453, 0292829, 0243208, 0199202, 0157925, 0120788 (fojas 17, 19, 21, 24, 26 y 28); y, **n**) archivo digital (CD) (fojas 29).

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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; en concordancia con ello, 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.

7. 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.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 974-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2019 (foja 30), en el que se determinó que: **i**) el área obtenida de la documentación técnica adjuntada (116 944,11 m<sup>2</sup>), difiere del área indicada en ella (116 944,10 m<sup>2</sup>), sin embargo, se encuentra dentro de la tolerancia catastral permitida, **ii**) se encuentra en el ámbito de un predio mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50226244 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (foja 33), con CUS N° 133744; **iii**) se encuentra desocupado y libre de edificaciones, de acuerdo a la inspección realizada el 31 de julio de 2019, detallada en la Ficha Técnica N° 0180-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de agosto de 2019 (fojas 34); **iv**) según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el periodo comprendido entre abril del 2009 y febrero de 2019, no se advierte delimitación u ocupación; **v**) 47 206.79 m<sup>2</sup> (representa el 40.37%) se superpone con la concesión minera N° 010249010 cuyo titular es Catalina Tomatis Chiappe, estado titulado; y, **vi**) la documentación presentada para acreditar la posesión no consigna información suficiente para establecer la correlación con "el predio" y otros documentos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.





## **RESOLUCIÓN N° 763-2019/SBN-DGPE-SDDI**

9. Que, de acuerdo a lo expuesto en el considerando que antecede, se establece que "el predio" es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad. En ese contexto corresponde que esta Subdirección evalúe si la solicitud de venta directa presentada por "el administrado" cumple con los requisitos establecidos en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", que establece 4 requisitos para su procedencia: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** la mayor parte de "el predio" debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros; 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, el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de "la Directiva N°006-2014/SBN", en relación a la causal establecida en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", considera que hay posesión del predio cuando en campo se verifiquen las siguientes condiciones: **i)** existencia de obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en su mayor parte, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

11. Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, el predio inscrito en la partida registral N° 50226244 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (del que forma parte "el predio") se encuentra desocupado en su totalidad (Ficha Técnica N°180-2019/SBN-DGPE e imágenes del aplicativo Google Earth correspondiente al período abril 2009 - febrero 2019); por lo que ha quedado determinado en campo que en "el predio" no existen obras civiles de carácter permanente, no se encuentra destinado a uso alguno ni se encuentra delimitado en su totalidad; por lo que se colige que no se cumple con tres requisitos establecidos para la proceder con la venta directa por causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" debiendo declararse la improcedencia de la solicitud de venta presentada por "el administrado".

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que "el administrado" pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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° 982-2019 /SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 934-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2019.



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **LUIS JORGE PAREDES PIANA**, 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 (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES