



RESOLUCIÓN N° 772-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de agosto de 2019

VISTO:

El Expediente N° 805-2019/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 116 553,89 m², 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 05 de agosto de 2019 (S. I. N° 26118-2019), 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 08 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 (HR) de los años 2016, 2015, 2014, 2013, 2012 y 2011 y sus respectivos recibos (fojas 17 al 26); y, **m)** archivo digital (CD) (fojas 27).

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° 984-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2019 (foja 30), en el que se determinó que:

- i) el área obtenida de la documentación técnica adjuntada (114 553,89 m²) difiere del área indicada en ella (114 553,92 m²), sin embargo, se encuentra dentro de la tolerancia catastral permitida;
- ii) 2 894,77 m² (2.53%) en ámbito en el que no se ha identificado antecedente registral;



RESOLUCIÓN N° 772-2019/SBN-DGPE-SDDI

- iii) 35 461,42 m² (30.96%) en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 50226244 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, signado con CUS N°. 133744;
- iv) 76 197,70 m² (66.52%) en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 50226245 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, signado con CUS N°. 133748;
- v) Los CUS Nros. 133744 y 133748 se encuentran incorporados al Portafolio Inmobiliario y cuentan con conformidad de venta por subasta otorgada mediante Memorando N° 9-2019/SBN del 04 febrero del 2019;
- vi) Se superpone en 6 283,75 m² (5.49%) con la Concesión Minera N° 010249010, de nombre GUAYABAL cuyo titular es Catalina Micaela Tomatis Chiappe y de estado Titulado;
- vii) No cuenta con zonificación, en tanto que no ha sido contemplado en el Plano de Zonificación (PDU-28) del Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Huaura, Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Huacho 2013-2022, aprobado mediante Ordenanza N° 004-2014-MPHH del 07 de marzo de 2014;
- viii) Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, hasta el 31 de julio de 2019 se encontraba libre de ocupación, sin actividad alguna en su interior, sin delimitación con algún elemento físico que impida el libre acceso, constituyendo terreno de naturaleza eriaza, de topografía variada, de textura arenoso con afloramientos rocosos en las zonas altas;
- ix) De acuerdo a la Ficha Técnica N° 180-2019/SBN-DGPE-SDDI resultado de la inspección técnica realizada el 31 de julio de 2019 al CUS N° 133744 se advierte que este se encuentra libre de ocupación, no desarrollándose actividad alguna en su interior, no existiendo elemento físico alguno que impida el libre acceso. De acuerdo a la Ficha Técnica N° 181-2019/SBN-DGPE-SDDI resultado de la inspección técnica realizada el 31 de julio de 2019 al CUS N° 133748 se advierte que este se encuentra libre de ocupación, no desarrollándose actividad alguna en su interior, no existiendo elemento físico alguno que impida el libre acceso advirtiéndose únicamente un tanque elevado de agua y un reservorio de agua; y,
- xi) La documentación presentada para acreditar la antigüedad de posesión, no consigna información suficiente para establecer la correlación con "el predio" y otras han sido emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, incumpliendo el requisito exigido por la causal invocada.



9. Que, de la evaluación descrita en el considerando que antecede, se ha determinado que el área de 2 894,77 m² (2.53%) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que no es posible realizar acto de disposición sobre este de acuerdo al artículo 48^o de “el Reglamento” y al cuarto 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 al 97.48% de “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.

11. 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.

12. Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, los predios inscritos en las partidas registrales N° 50226245 y 50226244 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, superpuesto en 30.96% y 66.52% de “el predio” respectivamente, se encuentran desocupados advirtiéndose sobre el primero un tanque y un reservorio (Fichas Técnicas Nros 180-2019/SBN-DGPE-SDDI y 181-2019/SBN-DGPE-SDDI e imágenes del aplicativo Google Earth correspondiente al período abril 2009 - febrero 2019) por lo que ha quedado determinado en campo que en el 97.48 % “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”.

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.

1 Artículo 48 -

Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición 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. La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales que afecten a bienes estatales que no impliquen cuestionamiento sobre el derecho de propiedad, no limita su libre disposición no obstante, deben ser puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba el acto así como en los Contratos respectivos bajo sanción de nulidad. En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 772-2019/SBN-DGPE-SDDI

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal ñ) del artículo 44° 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° 988-2019 /SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019; el Informe Técnico Legal N° 945-2019/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 946-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 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°. - Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES