




RESOLUCIÓN N° 912-2019/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 30 de septiembre de 2019

VISTO:




El Expediente N° 371-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **R. INDUSTRIA RUBBER PARTS SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA**, representada por su Gerente General Remo Yuri Rafaele Barboza, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 4 500 m², ubicado en el sub lote 3 del lote 16 de la Asociación Popular La Variante de Ancón (antes lote 01, Mz. 91 de la Asociación de Posesionarios y Residentes de Villa de Ancón), altura del kilómetro 46,3 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 3 de abril de 2019 (S.I. N° 11197-2019), R. INDUSTRIA RUBBER PARTS SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA, representada por su Gerente General, Remo Yuri Rafaele Barboza, (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa manifestando encontrarse en posesión continua de “el predio” mediante tracto sucesivo desde el año 2009, invocando la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)**

declaración jurada de autovaluo (PU) del 2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón (foja 6); **2)** comprobante de pago de impuesto predial emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón del 20 de octubre del 2017 (foja 7); **3)** declaración jurada de autovaluo (HR) del 2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón (foja 8); **4)** comprobantes de pago emitidos por la Municipalidad Distrital de Ancón del 12 de marzo del 2018 (foja 9-10); **5)** copia certificada del Acta de Inspección Judicial emitido por el Juzgado de Paz de Ancón del 12 de agosto del 2009 (foja 15); **6)** copia certifica de la Constancia de Vivencia emitida por la Asociación Popular la Variante de Ancón Lima del 6 de enero del 2016 (foja 27); y, entre otros.



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, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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, por su parte 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, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del "Reglamento".

7. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de la "Directiva".

8. Que, 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta directa, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una persona natural o jurídica facultada para realizar dicho acto, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la venta directa (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 540-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2019 (foja 115), mediante el cual se concluyó respecto a "el predio", entre otros, lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 912-2019/SBN-DGPE-SDDI

- i. Se encuentra totalmente en ámbito denominado Área Remanente A, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, registrado con CUS N° 26225.
- ii. Recae totalmente en el área desafectada a favor del Estado en mérito a la Resolución N° 035-2003/SBN-GO-JAR del 3 de abril de 2003 (no inscrita), el cual forma parte del ámbito inscrito en la partida registral N° 42647683 que se afectó en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa), en mérito de la Resolución Suprema N° 449 del 13 de noviembre de 1962, para campos de instrucción de tiro y estacionamiento de la división blindada.
- iii. Que de las imágenes satelitales históricas del Google Earth de los años 2003, 2010, 2012, 2016, 2017 y 2019, se advierte lo siguiente: a) el área de mayor extensión se encuentra desocupado totalmente y sin delimitación física al 15 de abril de 2003; b) se observa un cerco perimétrico que bordea un área de mayor extensión preexistente al 19 de enero del 2010, cuyas características no son posibles de determinar en gabinete; c) con fecha posterior al 19 de enero de 2010 se observa actividad en el área de mayor extensión hacia el extremo de la calle Chancay, no observándose actividad en el extremo de "el predio"; d) se visualiza la delimitación física de material noble de "el predio" a partir del 23 de febrero de 2017; y, e) no se observa obras civiles de carácter permanente en ninguna de las imágenes en referencias, información que se corrobora con las fotografías presentadas por "la administrada".
- iv. Se advierte que "la administrada" manifiesta tener la posesión, mediante tracto sucesivo, desde el año 2009, es decir en fecha posterior a los 5 años cumplidos al 25 de noviembre de 2010.
- v. Se advierte que los documentos presentados por "la administrada" para acreditar la posesión, han sido emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre del 2010, por lo que no corresponde la evaluación de los mismos.

11. Que, de lo indicado en el párrafo anterior se colige que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado y que constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, por lo que corresponde determinar si la solicitud de venta directa cumple con los requisitos establecidos para la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", siendo estos, entre otros los siguientes: **a)** ejercer la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **c)** tener con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí; 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.



12. 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.

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth de los años 2003, 2010, 2012, 2016, 2017 y 2019, utilizadas en la evaluación de acuerdo al numeral 6.4. de "la Directiva N° 006-2014/SBN", "el predio" al 15 de abril de 2003 se encontraba desocupado en su totalidad y sin delimitación física, siendo que se observa un cerco perimétrico preexistente al 19 de enero de 2010 y que recién el 23 de abril de 2017 se visualiza "el predio" con su propia delimitación física de material noble.

14. Que, en ese orden de ideas ha quedado determinado, en el caso en concreto, según las imágenes del Google Earth que la solicitud de venta directa no cumple con la antigüedad de la posesión exigida por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", lo cual se condice con los manifestado por "el administrado" quién señaló en la S.I. N° 11197-2019 que cuenta con posesión continua de "el predio" mediante tracto sucesivo desde el año 2009, por lo que la solicitud de venta directa no cumple con uno de los requisitos descritos en el décimo primer considerando; por ende, corresponde declarar improcedente lo solicitado, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta no responde evaluar la documentación presentada por "la administrada", precisando que las adjuntadas, han sido emitidas con fecha posterior a los cinco (5) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010.

16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 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° 1134-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1114-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **R. INDUSTRIA RUBBER PARTS SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA**, representada por su Gerente General Remo Yuri Rafaele Barboza, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.IN° 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