

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 239-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de abril de 2018

VISTO:

El Expediente N° 949-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SANTIAGO DEMETRIO VILLAR MILLA** y **EDUARDO ANTONIO VILLAR MILLA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del predio de 279 520,86 m², ubicado en el sector Tres Piedras, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, 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 17 de noviembre de 2017 (S. I. N° 40203-2017) por Santiago Demetrio Villar Milla y Eduardo Antonio Villar Milla (en adelante "los administrados") solicitan la venta directa de "el predio", bajo el sustento de encontrarse en posesión sobre el mismo (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de "los administrados" (foja 3); **2)** copia simple de la partida registral N° 11007400 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (foja 5); **3)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, Oficina Registral de Casma - SUNARP, el 27 de junio de 2017 (foja 11); **4)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero Alexander Cornejo Quiroz, el 10 de noviembre de 2017 (foja 14); y, **5)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero Alexander Cornejo Quiroz, de noviembre de 2017 (foja 17).



4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 compraventa 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 complemente 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, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 355-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2018 (foja 18) concluyéndose respecto de “el predio” lo siguiente: **a)** de la revisión de la documentación técnica presentada por “los administrados” se obtuvo un área de 279 519,96 m², área que será materia de evaluación en el presente procedimiento; **b)** se encuentra superpuesto de la siguiente manera: **i)** el área de 276 670,32 m² (98.98% de “el predio”) sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11007400 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (foja 21); y, **ii)** el área de 2 849,63 m² (1.02% de “el predio”) se encuentra superpuesta sobre área sin inscripción registral; **c)** según inspección técnica del 20 de octubre de 2017 se elaboró la Ficha Técnica N° 0022-2018/SBN-DGPE-SDDI (foja 22) en la cual se señala que sobre el predio del Estado inscrito en la referida partida, un área de 39.1753 hectáreas (22.77% del total del área inscrita) viene funcionando el “Relleno Sanitario Manual de Huarmey” y el resto del área del predio del Estado se encuentra desocupado.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 239-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en relación al área de 2 849,63 m², que representa el 1.02% de “el predio”, se encuentra ubicado en zona que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que en aplicación de lo regulado en el octavo considerando de la presente resolución, esta área no resulta de libre disponibilidad.



12. Que, respecto del área inscrita a favor del Estado (276 670,32 m²) tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, se advirtió en el SINABIP, la Ficha Técnica N° 0022-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de febrero de 2018 (foja 22) elaborado por esta Subdirección en el procedimiento de Transferencia Interestatal solicitado por la Municipalidad Provincial de Huarmey, tramitado bajo el Expediente N° 330-2017/SBNSDDI, según la cual respecto del predio inscrito a favor del Estado, un área de 39.1753 hectáreas (22.77% del total del área inscrita) viene funcionando el “Relleno Sanitario Manual de Huarmey” y el resto del área inscrita a favor del Estado se encuentra desocupada.



13. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “los administrados” peticionan la venta directa en virtud de la posesión que señalan ejercer sobre “el predio”, en ese sentido el artículo 77° de “el Reglamento”, establece como causales relativas a la posesión las causales c)¹ y d)², siendo que para la primera de ellas se 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; mientras para la segunda causal invocada se requiere: **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; 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.



14. Que, en ese contexto si bien “los administrados” no han indicado expresamente la causal que invocan para solicitar la venta directa, si han indicado ejercer posesión sobre “el predio”, razón por la cual esta Subdirección ha evaluado su requerimiento en el marco de las causales c) y d) del artículo 77° de “el Reglamento”,

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:

¹ 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 indubitablemente 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.

² d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

cuyo presupuesto es la posesión que se ejercería sobre el predio de propiedad del Estado.

15. Que, en virtud de la inspección citada en el décimo segundo considerando de la presente resolución, ha quedado determinado en campo que no se cumple con los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por las causales de posesión establecidas en el artículo 77° de "el Reglamento"; las cuales han sido detalladas en el décimo tercer considerando de la presente resolución, en la medida que el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11007400 del Registro de Predios de Casma, sobre la cual se superpone "el predio", se encuentra desocupado y el 22.77% está siendo destinado al "Relleno Sanitario Manual de Huarmey"; y, asimismo, que el resto del área no se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.



16. 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 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° 380-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 265-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **SANTIAGO DEMETRIO VILLAR MILLA** y **EDUARDO ANTONIO VILLAR MILLA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I.N° 8.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES