

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0331-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro; 26 de mayo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 334-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **RAÚL FÉLIX NÚÑEZ ENRÍQUEZ** mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA** del área de 61 018.64 m² ubicado a la altura del km. 09, zona de palpa, distrito de Aucallama, provincia de Huaral y departamento de Lima, superpuesto dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 60130977 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, a favor de esta Superintendencia, signado con CUS N° 59419, en adelante "el predio"; y, .

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el Reglamento), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 5 de abril de 2016 (S.I. N° 08261-2016) Raúl Félix Nuñez Enrique (en adelante "el administrado") solicita la venta directa del área de 102 361.00 m² ubicado a la altura del km. 09, zona de palpa, distrito de Aucallama, provincia de Huaral y departamento de Lima de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, remite entre otros los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de "el administrado" (fojas 2); **b)** copia legalizada del Acta de Inspección Ocular de Posesión de Terrenos Eriazos del 23 de septiembre de 2002 (fojas 3); **c)** copia legalizada de la declaración jurada del impuesto predial HR, PR, DJ de los años 2016, 2015, 2014, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005, 2004, 2003, 2002, 2001 2000 (fojas 5); **d)** memoria descriptiva del 28 de febrero de 2015 suscrito por el ingeniero Zenón Inca Rodríguez (fojas 50); **e)** plano perimétrico – ubicación suscrito por el ingeniero Zenón Inca Rodríguez (fojas 51); **f)** copia simple de la partida registral N° 60130977 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral (fojas 52).



4. Que, la disposición de predios de propiedad del Estado se encuentra regulada por "el Reglamento", en donde se establecen las diversas formas de disposición de predios, entre ellas la adjudicación en compraventa directa de estos, estableciéndose en su artículo 74° que "los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa".

5. Que, los supuestos en los cuales procede la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares se encuentran establecidos taxativamente 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"); razón por la cual, la adjudicación en compraventa directa es posible solo si se acredita el cumplimiento de alguna de las causales que allí se señalan, siendo el valor de venta el que resulte de la tasación comercial del predio.

6. Que, el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento", dispone lo siguiente:

"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, sólo en los siguientes casos:

(...)

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.

(...)"

7. Que, mediante Informe de Brigada N° 1338-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de septiembre de 2016 se determinó que el área señalada en el considerando tercero de la presente Resolución se encuentra superpuesto parcialmente con 61 018,64 m² (59,61 %) dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 60130977 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, signado con el código Único SINABIP CUS N° 59419 y el Saldo de área de 41 342,36 m² (40,39%) en ámbito que no se encuentra registrado como propiedad del Estado.

8. Que, a través del Oficio N° 2387-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2016 se solicitó a "el administrado" que reformule el área materia de venta, debiendo excluir el área que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado para lo cual debe remitir documentación técnica correspondiente (plano perimétrico y memoria descriptiva). Asimismo, se le solicitó mayor documentación con una antigüedad mayor al cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, con la cual se acredite que indubitablemente viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área solicitada en venta directa; otorgándole para ello quince (15) días hábiles a partir del término a la distancia de dos (2) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de la notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud.

9. Que, mediante escrito presentado el 23 de noviembre de 2016 (S.I. N° 32365-2016) "el administrado" da respuesta a lo solicitado en el Oficio N° 2387-2016/SBN-DGPE-SDDI y remite los documentos siguientes: **a)** copia legalizada de la Constancia de Contribuyente del 9 de noviembre de 2016 emitido por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Aucallama (fojas 75); **b)** copia legalizada de la inspección judicial del 20 de diciembre de 2004 emitido por la Juez de Paz de Primera Nominación del Distrito de Aucallama, Norma Giraldo Santos (fojas 76); **c)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Zenón Inca Rodríguez (fojas 77); **d)** plano perimétrico – ubicación suscrito por el ingeniero Zenón Inca Rodríguez (fojas 78); **e)** copia legalizada de la declaración jurada del impuesto predial HR, PR, DJ 2003, 2002, 2001, 2000, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005, 2004, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2016, 2015 (fojas 80).

10. Que, mediante Oficio N° 456-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2017 (fojas 125) se solicitó a la Municipalidad Distrital de Aucallama (en adelante "la Municipalidad") indique si las declaraciones juradas que adjunta "el administrado" fueron emitidas por dicha comuna, y





RESOLUCIÓN N° 0331-2017/SBN-DGPE-SDDI

además que, indique si esta corresponde a “el predio”. Cabe señalar que dicho requerimiento fue puesto en conocimiento de “el administrado” a través del Oficio N° 465-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2017.

11. Que, mediante escrito presentado el 10 de marzo de 2017 (S.I. N° 07242-2017) “la Municipalidad” comunica que los documentos presentados por “el administrado” pertenecen a “el predio”.

12. Que, mediante Oficio N° 01016-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2017 se comunicó a “el administrado” que ha cumplido con remitir los requisitos formales para evaluar la solicitud de venta directa por lo que se estará programando una inspección técnica inopinada a “el predio” con la finalidad de verificar la posesión del mismo.

13. Que, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica a “el predio” el 2 de mayo de 2017, quedando registrada el 9 de mayo de 2017 en la Ficha Técnica N° 0108-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2017 (fojas 164) constatándose lo siguiente:

“-LA PRESENTE FICHA SE ELABORÓ EN BASE A LA INFORMACIÓN RECOGIDA EN LA INSPECCIÓN REALIZADA EL 02/05/2017.

-EL PREDIO, MATERIA DE INSPECCIÓN DE 61 018,64 M2, SE ENCUENTRA UBICADO EN EL ÁMBITO DE UN PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN EL MISMO QUE SE ENCUENTRA DELIMITADO CON HITOS (LLANTAS Y PALOS DE MADERA) PINTADOS DE BLANCO. LA DELIMITACIÓN ES EN LA MAYOR PARTE DEL PREDIO, SIN EMBARGO NO SE ENCUENTRA CERCADO; EN CONSECUENCIA, NO RESTRINGE EL ACCESO A TERCEROS -ASIMISMO, SE VERIFICO QUE LA DELIMITACIÓN FUE REALIZADA POR EL SR. RAUL FELIZ NUÑEZ ENRIQUE. EN EL PREDIO SE VERIFICO UNA EDIFICACIÓN PRECARIA A MODO DE VIVIENDA DE APROX. 100 M2, UNA PARTE DEL PREDIO (APROX. 14.26 %) LA DEDICA AL SEMBRADO DE TUNAS Y ÁRBOLES FRUTALES. Y EL RESTO DEL TERRENO SE OBSERVA EXTRACCIÓN DE MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN, DEPÓSITOS DE BASURA Y DESMONTE Y ÁREA SIN OCUPAR.”

14. Que, la causal de venta directa invocada por “el administrado” se encuentra compuesta por la suma de dos elementos: **a)** posesión con una antigüedad mayor al cinco (5) años cumplidas al 25 de noviembre de 2010 y **b)** se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose cercada en su totalidad por obra civil de carácter permanente de tal forma que restrinja el acceso a terceros.

15. Que, el numeral 6.4) del artículo VI) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” señala que para el supuesto de venta directa este previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones:

- El área se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente.
- Dicha delimitación restrinja de manera efectiva el acceso a terceros.

Para comprobar la posesión del predio en campo, la unidad orgánica competente está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial.

16. Que, en ese sentido tomando en consideración el marco normativo antes expuesto es necesario evaluar si “el administrado” ha cumplido con los requisitos establecidos para el literal d) artículo 77° de “el Reglamento”:

- a) **Posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010**

“El administrado”, con la finalidad de acreditar la antigüedad de posesión detentada, ha presentado: **a)** copia legalizada del Acta de Inspección Ocular de Posesión de Terreno Eriazo del 23 de septiembre de 2002 suscrito por el Teniente Gobernador de Palpa – Distrito de Aucallama (fojas 3) y el Acta de Inspección Judicial del 20 de diciembre de 2004 2002 suscrito por el Teniente Gobernador de Palpa – Distrito de Aucallama (fojas 76); en consecuencia, **el primer elemento queda acreditado.**

- b) **Se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose en su totalidad cercado por obra civil de carácter permanente de tal forma que restrinja el acceso a terceros.**

De la inspección ocular efectuada a “el predio” el 2 de mayo de 2017 (Ficha Técnica N° 0107-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2017) se constató que “el administrado” ha delimitado “el predio” con hitos (llantas y palos de madera) pintados de blanco; **sin embargo, no se encuentra cercado, no restringiendo el acceso a terceros;** en consecuencia, **el segundo elemento no ha quedado acreditado.**

17. Que, en virtud de lo expuesto ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra cercado pudiendo terceros acceder al mismo; en consecuencia, no habiéndose cumplido con acreditar la causal invocada corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa por la causal establecida en el literal d) del artículo 77° del “Reglamento”, debiéndose por tanto disponer el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

18. Que, por otro lado, una vez consentida la presente resolución corresponde 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 por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y la Resolución N° 002-2014/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 0386-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la presentada por **RAUL FELIX NUÑEZ ENRIQUEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo consentido la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

Regístrese y comuníquese



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