

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 395-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de junio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 077-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por, la **ASOCIACIÓN DE CAMPESINOS PARCELEROS SANTA ROSALÍA** representada por Leonidas Mera Muñoz, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 051 422,10 m², ubicada en el sector Pampa Colorada – El Paraíso, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P01013123 de la Oficina Registral de Huaura – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 39041, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la 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 17 de enero de 2017 (S.I. N° 01670-2017), la **ASOCIACIÓN DE CAMPESINOS PARCELEROS SANTA ROSALÍA** representada por Leonidas Mera Muñoz (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio” en virtud del inciso c) del artículo 77° de “el Reglamento”, (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Leonidas Mera Muñoz (fojas 6); **b)** copia simple del acta de constatación y verificación de hechos emitida el 20 de octubre del 2006 por el Subprefecto de la Provincia de Lima Sr. Luzgardo Pachacama M. (fojas 8); **c)** Resolución Subprefectoral N° 082-2006-SAGS-1508-LIMA/S-LIM emitida el 14 de



diciembre de 2016 por la el Subprefectura de la Provincia de Lima (fojas 10); **d**) memoria descriptiva respecto de “el predio” sin fecha de emisión suscrito por el ingeniero civil Ever Villacruz Condor (fojas 17); **e**) copia simple del acta de inspección judicial emitida el 17 de octubre de 2009 por el Juez de Paz de El Paraíso – Distrito de Santa Maria – Corte Superior de Justicia de Huaura (fojas 55); **f**) copia simple del Acta de Diligencia de Inspección Judicial de Constatación emitida el 18 de junio de 2008 por el Juez de Paz de Santa Maria – Provincia de Huaura - Corte Superior de Justicia de Huaura (fojas 75); **g**) copia simple del Acta de Diligencia de Inspección Judicial de Constatación emitida el 18 de junio de 2008 por el Juez de Paz de Santa Maria – Provincia de Huaura - Corte Superior de Justicia de Huaura (fojas 82); **h**) Acta de Diligencia de Inspección Judicial de Constatación emitida el 18 de junio de 2008 por el Juez de Paz de Santa Maria – Provincia de Huaura - Corte Superior de Justicia de Huaura (fojas 89); **i**) Acta de Diligencia de Inspección Judicial de Constatación emitida el 18 de junio de 2008 por el Juez de Paz de Santa Maria – Provincia de Huaura - Corte Superior de Justicia de Huaura (fojas 95); **j**) copia simple del acta de constatación emitida el 3 de julio de 2007 por el Juez de Paz de Cruz Blanca –Corte Superior de Justicia de Huaura (fojas 101); **k**) copia simple de la constancia de posesión emitida el 28 de diciembre de 2004 por el Juez de Paz de El Paraíso – Distrito de Santa Maria – Corte Superior de Justicia de Huaura (fojas 103); **l**) copia simple del libro de registro de padrón de socios de “la administrada” (fojas 173); **m**) copia literal de la partida N° 50153961 donde se encuentra inscrita “la administrada” emitida el 15 de septiembre de 2016 por la Oficina registral de Lima (fojas 245); **n**) copia simple de la escritura pública de constitución de “la administrada” emitida el 6 de mayo de 2014 por el Notario Angel R. Flores Lunegra; **ñ**) copia simple del certificado de búsqueda catastral emitida el 4 de diciembre de 2014 por la Oficina Registral de Huacho (fojas 272); **o**) copia simple del certificado de búsqueda catastral emitida el 25 de enero de 2007 por la Oficina Registral de Huacho (fojas 273); **p**) proyecto de inversión “Parque Industrial – Agroindustrial de Huacho” sin fecha de emisión (fojas 274); y, **q**) plano perimétrico lamina P-1 emitido en julio de 2000 suscrito por el ingeniero civil Ever Villacruz Condor (fojas 463).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 77° de “el Reglamento”, según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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, de acuerdo a lo expuesto en las normas antes glosadas, los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está 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, efectuó la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementó la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



7. 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



RESOLUCIÓN N° 395-2017/SBN-DGPE-SDDI

para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.



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, que sea 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 nuestro "Reglamento", TUPA 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 procedió a evaluar los aspectos técnicos y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe de Brigada N° 476-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2017 (fojas 466), en el que se concluye lo siguiente: i) debido a las deficiencias técnicas de las coordenadas UTM que se describen en la memoria descriptiva y plano perimétrico, no se puede definir un polígono cerrado con un área y perímetro determinado; por lo que se ha construido un polígono con un área de 4 820 972,41 m² mediante la metodología "punto - distancia - ángulo relativo", el cual se obtuvo de la distancia descrita en cada vértice, junto con el ángulo relativo que encierra cada uno de estos puntos que se encuentran descritos en el cuadro de datos técnicos de la referida documentación, sobre el cual se realizó un aumento de área de 230 449,69 m² de manera uniforme en todos los lados del polígono a fin de obtener el área solicitada por "la administrada" (5 051 422,10 m²); ii) la documentación técnica adicional recae sobre el polígono construido; y, iii) el área solicitada (5 051 422,10 m²) se superpone en su totalidad con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural - DIREFOR, en la Partida Registral N° P01013123 de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, Oficina Registral de Lima (fojas 470).

11. Que, asimismo "la administrada" adjuntó dos certificados de búsqueda catastral (fojas 272 y 273), los cuales señalan áreas distintas (131 672,00 m² y 199 419,00 m²) a la de "el predio" e indican que se superpone sobre la partida registral N° P01013123 y N° P01135074 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaura; por lo que se procedió a verificar que el titular registral de esta última partida es la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural - DIREFOR (fojas 468); en tal sentido se desprende que las áreas de análisis de los citados certificados se superponen con predios que se encuentran inscritos a favor de terceros.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, ha quedado demostrado que "el predio", no constituye un bien de titularidad del Estado, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud





de compraventa presentada por "la administrada", de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017 y, el Informe Técnico Legal N° 491-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE CAMPESINOS PARCELEROS SANTA ROSALÍA** representada por Leonidas Mera Muñoz, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 5.2.1.8



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