

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 975-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 756-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO CERRO BUENA VISTA**, representada por su presidente Zócimo Obregón Manrique, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 508 697,88 m², ubicado en el Cerro Buena Vista, altura del Km. 5 de la Panamericana Norte, distrito de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima, adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 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, (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 la SBN.

3. Que, mediante el Oficio Múltiple N° 12-2018-AA.HH. Cerro Buena Vista-Chancay presentado el 16 de agosto de 2018 (S.I. N° 30411-2018), el Asentamiento Humano Cerro Buena Vista, representada por su presidente Zócimo Obregón Manrique (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del certificado de posesión emitido por la Municipalidad Provincial de Huaral el 30 de abril de 1999 (fojas 3); **b)** copia simple del certificado de búsqueda catastral expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral el 21 de febrero de 2018 (fojas 4); **c)** copia simple de la partida registral N° 60136843 emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Huaral (fojas 6); **d)** copia simple del certificado de habilidad del ingeniero Zenón Inca Rodríguez (fojas 11); **e)** partida registral N° 20001996 emitida por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huaral (fojas 12); **f)** copia fedateada de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" suscrita por el ingeniero civil Zenón Inca Rodríguez en enero de 1999 (fojas 18); **g)** copia fedateada de la Resolución Directoral N° 008-2017-MDCH/DDETyPS emitida por la Dirección de Participación Social y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Chancay el 6 de marzo de 2017 (fojas 22); **h)** copia fedateada de la Resolución Municipal N° 620-MPH-99 emitida por la



Municipalidad Provincial de Huaral el 30 de abril de 1999 (foja 23); i) copia fedateada del plano perimétrico correspondiente a “el predio” suscrito por el ingeniero civil Zenón Inca Rodríguez en enero de 1999 (fojas 25); j) copia fedateada del plano perimétrico y de ubicación correspondiente a “el predio” suscrito por el ingeniero civil Zenón Inca Rodríguez en enero de 2018 (fojas 26); y, k) información en digital (fojas 27).



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, 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, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

6. 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.

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

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro “Reglamento” y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1240-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2018 (fojas 31), determinando respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) 35 329,02 m² (representa el 6,94% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Consejo Provincial de Huaral en la partida registral N° 20001996 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huaral (fojas 35); ii) 35 321,63 m² (representa el 6,94% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 08033602 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huaral (fojas 38); iii) 453 217,75 m² (representa el 89,09% de “el predio”) se encuentra en ámbito sin información registral a favor del Estado; y, iv) existiría duplicidad registral^[1] respecto de un área de 15 170,55 m² entre las partidas registrales N° 20001996 y N°

[1] Artículo 56.- Definición

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.



RESOLUCIÓN N° 975-2018/SBN-DGPE-SDDI

08033602 inscritas a favor del Consejo Provincial de Huaral y a favor de terceros respectivamente.

10. Que, en virtud de la evaluación descrita en el considerando que antecede, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: **i)** 70 650,65 m² (representa el 13,88 % de “el predio”) no se encuentra inscrito a favor del Estado, dado que es de titularidad de particulares; y, **ii)** 453 217,75 m² (representa el 89,09 % de “el predio”) no cuenta con inscripción registral, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48^{o1} de “el Reglamento”; concordado con la normativa señalada sexto y séptimo considerandos de la presente resolución.

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, respecto al área de 453 217,75 m² (representa el 89,09 % de “el predio”), 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, conforme a sus atribuciones.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1356 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1146 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO CERRO BUENA VISTA**, representada por su presidente Zócimo Obregón Manrique, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de conformidad con el décimo segundo considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida 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 (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹ **Artículo 48°.-**

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 (...)