

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1077-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de diciembre de 2018

VISTO:

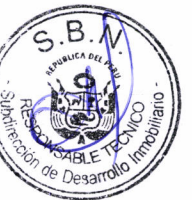
El Expediente N° 137-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **RAÚL HIGINIO HUERTA DELGADO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 65 494,27 m², ubicado en la ladera de cerro Vela, sector La Grama, al oeste de la Asociación de Propietarios Primero de Mayo, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, 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"), 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 estatales 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 (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 febrero de 2017 (S.I. N° 04899-2017), Raúl Higinio Huerta Delgado (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal a) y d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de la partida registral N° 13821318 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 16); **2)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 17); **3)** copia simple de la partida registral N° P01097771 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 18); **4)** copias legalizadas de los comprobantes de pago Nros. 2759, 84861, 33162, 060764, 0023769, 012388, 004823, 045931, 002832 y 004614 emitidos por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 20, 22, 25, 28, 31, 34, 40, 43, 50, 53, 58, 61, 64, 67 y 70); **5)** copias legalizadas de las declaraciones juradas de impuesto predial (PR y HR) correspondientes a los periodos de 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 (fojas 21, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 35, 36, 38, 39, 43, 50, 53, 58, 61, 64, 67 y 70); **6)** copia legalizada de la constancia de posesión de lote de terreno emitida por la División de Participación Vecinal de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 20 de noviembre de 2000 (fojas 73); **7)** copia legalizada de la Resolución de Alcaldía N° 000143 emitida por la



Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 25 de febrero de 2002 (fojas 74); **8)** copia legalizada del plano perimétrico (fojas 75); **9)** copia legalizada de la memoria descriptiva (fojas 76); **10)** copia legalizada de la constancia de contribuyente N° 26 emitida por la Gerencia Municipal de Gobierno Local de Puente Piedra (fojas 77); **11)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” (fojas 81); **12)** plano de ubicación correspondiente a “el predio” (fojas 83); y, **13)** planos perimétricos (fojas 84).

4. Que, mediante escrito presentado 12 de abril de 2017 (S.I N° 11492-2017) “la administrada”, precisa que la venta directa se realice en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” y adjunta entre otros, los siguientes documentos: **1)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio de enero de 2017 (fojas 88); **2)** plano de ubicación correspondiente a “el predio” de marzo del 2017 (fojas 89); y, **3)** planos perimétricos correspondiente a “el predio” de marzo del 2017 (fojas 90).

5. 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”).

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

8. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 1322-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2018 (fojas 112), que complementa el Informe de Brigada N° 645-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2017 (fojas 102), determinando respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) 53 192, 80 m² (representa el 81,22 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13821318 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 103427 (fojas 106); según las Fichas Técnicas Nros. 0858-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 114), 0341-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 115), 0353-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 117) y 0359-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1077-2018/SBN-DGPE-SDDI

119), se encuentra parcialmente ocupado (3 000,00 m², 5 388,21 m², 2 150,46 m² y 1 090,60 m²); información que también ha sido advertida en las imágenes de Google Earth en el periodo de abril del 2003 a abril del 2013.

ii) 1 274, 86 m² (representa el 1,95 % de “el predio”) forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13776005 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 101745 (fojas 107); asimismo de la inspección técnica llevada a cabo el 11 de septiembre de 2017 recogida en la Ficha Técnica N° 1956-2017/SBN-DGPE-SDS (fojas 122), se advierte que la Empresa M.Q. Hermanos S.A.C se encuentra ocupando la totalidad de CUS, dedicándose a la crianza y explotación de ganado vacuno.

iii) 4 301,75 m² (representa el 6,56 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de terceros.

iv) 6 724,80 m² (representa el 10,27 % de “el predio”) se encuentra sobre un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.

10. Que, de lo expuesto, se ha determinado que sólo el área de 54 467,66 m² (representa el 83,17 % de “el predio”), se encuentra bajo la titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, siendo de libre disponibilidad, en la medida que no presenta restricciones que limiten su disposición, encontrándose el área restante de 4 301,75 m² (representa el 6,56 % de “el predio”), inscrita a favor de terceros y el área de 6 724,80 m² (representa el 10,27 % de “el predio”) sin inscripción registral a favor del Estado. En tal sentido corresponde que ésta Subdirección evalúe la procedencia del petitorio respecto del área de propiedad del Estado (54 467,66 m²).

11. Que, en tal sentido “el administrado” se acoge a la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, de cuya lectura se advierten dos requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, 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 la 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, respecto del área de 54 467,66 m² (representa el 83,17 % de “el predio”) inscrita a favor del Estado en la partidas registrales Nros. 13821318 y 13776005 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, ha quedado determinado en campo que no se cumple con los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por la causal de posesión establecida en el inciso d) del artículo 77° de “el Reglamento”; las cuales han sido detalladas en el décimo primer y décimo segundo considerando de la



presente resolución, en la medida que se encuentra ocupado parcialmente y no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros de manera efectiva, información que ha sido señalada en las Fichas Técnicas Nros. 0858-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 114), 0341-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 115), 0353-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 117), 0359-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 119) y 1956-2017/SBN-DGPE-SDS (fojas 122) y corroborada con con las imágenes obtenidas del aplicativo de Google Earth de abril del 2003 a abril del 2013¹; razón por la cual deviene en improcedente la solicitud de venta directa respecto de “el predio”.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente resolución, 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 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° 1498 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre del 2018; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 1250 y 1251-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre del 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **RAÚL HIGINIO HUERTA DELGADO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 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 En virtud del numeral 6.4 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, esta Subdirección también está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial, para comprobar la posesión del predio objeto de compraventa