



RESOLUCIÓN N° 798-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de diciembre de 2017

VISTO:



El Expediente N° 468-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **HEYSEN OYARCE SILVA** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 233 915,68 m², ubicado al sur de Lima, colindando con la urbanización Balneario Santa María y la avenida Terramar, distrito de Santa María, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 12722313 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima–Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 55379, 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 27 de junio de 2017 (S. I. N° 20679-2017) Heysen Oyarce Silva (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** certificado de búsqueda catastral emitido por SUNARP, el 28 de noviembre de 2016 (foja 5); **2)** copia literal de la partida registral N° 12722313 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 7); **3)** memoria descriptiva de “el predio” emitida por el ingeniero civil Carlos Manuel Segura Pérez, de noviembre de 2016 (foja 9); **4)** plano perimétrico de “el predio” emitido por el ingeniero

civil Carlos Manuel Segura Pérez, de enero de 2010 (foja 10); **5)** copia del Certificado de Habilidad, emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú, el 12 de octubre de 2016 (foja 11); **5)** copia certificada de la inspección judicial, emitida por el Juzgado de Paz de Punta Negra, el 7 de agosto de 2003 (foja 12); **6)** copia simple del Certificado de Posesión N° 22-91 DR.VI./JOAL/ATDALU, emitido por la Unidad Agraria Departamental VI – Lima del Centro Desarrollo Rural de Lurín, el 15 de febrero de 1991 (foja 14); **7)** copia simple del documento nacional de identidad de Juan Bruno Lizano Montellanos (foja 15); **8)** copia certificada de su documento nacional de identidad (foja 16); **9)** copia simple de la minuta de compra venta de posesión otorgada por Juan Bruno Lizano Montellanos a favor de “el administrado”, el 17 de octubre de 2005 (foja 17); y, **10)** CD conteniendo información digital (foja 19).



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 la 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° 330-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2017 (foja 20) así como procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyéndose respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12722313 (foja 7);

RESOLUCIÓN N° 798-2017/SBN-DGPE-SDDI

ii) recae sobre zonificación ZHR – Zona de Habilitación Recreacional; y, iii) según la ficha técnica N° 0201-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre de 2017, “el predio” se encuentra libre de ocupación y no tiene cerco perimétrico.



11. Que, mediante escrito presentado el 22 de noviembre de 2017 (S. I. N° 40771-2017) la Academia de la Magistratura, representada por el Director General, Ernesto Lechuga Pino, solicita declarar inadmisibles las solicitudes presentadas por “el administrado”, señalando como fundamento que sobre “el predio” no existe ningún tipo de posesión (foja 24). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple del memorando N° 3744-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2017 (foja 26); **ii)** copia simple de la Ficha Técnica N° 201-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2017 (foja 27); **iii)** copia simple del documento de constatación policial, emitido por la Comisaría PNP de Santa María del Mar, respecto de la inspección realizada el 14 de noviembre de 2017 (foja 28); y, **iv)** copia simple del Oficio N° 4077-2017/SBN-DNR-SDRC del 14 de agosto de 2017 (foja 29).



12. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “el administrado” petitiona la venta directa en virtud de 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)** se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose 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.



13. Que, asimismo el último 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 las siguientes condiciones: **i)** el área se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **ii)** dicha delimitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

14. Que, esta Subdirección realizó la inspección técnica a “el predio” conforme consta en la Ficha Técnica N° 0201-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2017 (foja 23) verificando que: “(...) El predio se encuentra ubicado en la parcela 4, al lado izquierdo de la avenida Terramar en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima. El predio materia de solicitud corresponde a un terreno libre sin ocupación y no tiene cerco perimétrico (...)”; y asimismo, de la documentación presentada por la Academia de la Magistratura (S.I. N° 40771-2017) se observa la copia simple del documento de constatación policial, emitido por la Comisaría PNP de Santa María del Mar, respecto de la inspección realizada el 14 de noviembre de 2017 (foja 28) que señala respecto de “el predio”: “(...) no se aprecia ningún tipo de cerco perimétrico, ni carteles que indiquen propiedad privada; el terreno está completamente desocupado (...)”.

15. Que, si bien “el administrado” ha presentado copia certificada de la inspección judicial del 7 de agosto de 2003, emitido por el Juzgado de Paz de Punta Negra (foja 12), copias del Certificado de Posesión N° 22-91 DR.VI./JOAL/ATDALU del 15 de febrero de 1991 (foja 14) y copia simple de la minuta de compra venta de posesión otorgada por Juan Bruno Lizano Montellanos a favor de “el administrado”, el 17 de octubre de 2005 (foja 17); los que fueron emitidos con una antigüedad mayor a 5 años cumplidos al 25 de noviembre de 2010 y que corresponderían a “el predio”; sin embargo, en virtud de la inspección citada en el considerando que antecede y teniendo en cuenta la normativa glosada en el décimo segundo y décimo tercero considerando de la presente resolución, en el caso en concreto ha quedado determinado en campo que “el predio” no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros de manera efectiva; razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”.

16. Que, no obstante a lo expuesto, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” carece de objeto que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos formulados por la Academia de la Magistratura a través del escrito señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución.

17. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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° 1644-2017/SBN-DGPE-.SDDI del 18 de diciembre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 974-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **HEYSEN OYARCE SILVA** respecto de “el predio”, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 4°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I.N°5.2.1.8



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