

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0037-2020/SBN-DGPE**

San Isidro, 16 de junio de 2020

**VISTO:**

El expediente N° 1261-2019/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado el 21 de febrero de 2020 (S.I. N° 04822-2020) por los recurrentes Luis Enrique Mostacero Morales; Eduardo Alvarado Ruíz; Fredy Gilmar Camarena Mejía y Carina Ramos Siancas (en adelante "los Recurrentes"), contra la Resolución N° 0057-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2020, la cual declaró improcedente su solicitud de venta directa en relación al área de 134 79,42 m<sup>2</sup>, ubicada en el sector Puerto Menor, distrito de La Brea, provincia Talara, departamento Piura (en adelante, "el predio"); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "la SBN"), en mérito al Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA; el Decreto Supremo n.° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a "la SBN" al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, 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, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Legislativo N° 004-2019-JUS (en adelante, "T.U.O de la LPAG"), establece que el recurso de apelación, se interpone

cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

3. Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

4. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

#### **ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO**

6. Que, a través del escrito del 11 de diciembre de 2019 (S.I. N° 39592-2019), “los Recurrentes” solicitaron la venta directa de “el predio” (folio 1), según la causal prevista en el literal d), artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151 (en adelante, “el Reglamento”), para lo cual adjuntaron los siguientes documentos: i) Copias de los D.N.I de “los Recurrentes” (folios 9 a 13); ii) contrato de transferencia de posesión de bien inmueble del 8 de noviembre de 2019 (folios 14 a 15); iii) contrato de transferencia de posesión de bien inmueble (folios 16 a 17); iv) copia del Oficio N° D000435-2019-DDC PIU/MC del 8 de agosto de 2019, emitido por la Dirección Desconcentrada de Cultura-Piura y Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (folios 18 a 20); v) copia de la memoria descriptiva del proyecto inmobiliario de habilitación urbana de julio de 2019 (folio 24); vi) copia del plano de intervención del proyecto (folio 25); vii) copia del comprobante de pago N° 0047885 del 12 de septiembre de 2019, emitido por la Municipalidad Distrital de La Brea-Negritos (folio 26); viii) copia del recibo de ingresos por presupuesto 2019, emitido por la Municipalidad Distrital de La Brea-Negritos (folio 27); ix) copia de la solicitud de constancia de posesión del 10 de septiembre 2019 (folio 28); copia de reporte de deuda/pagos del contribuyente de los administrados Surco Granados Raúl-Ramos Ayala Roberto Carlos, expedido por Municipalidad Distrital de La Brea-Negritos (folios 29 a 30) y x) copia del Certificado de búsqueda catastral del 31 de julio de 2019 y anexos (folios 31 a 36).

7. Que, mediante Informe Preliminar N° 09-2020/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2020 (folio 41), “la SDDI” concluyó lo siguiente:

#### **“IV. CONCLUSIONES:**

4.1 “El predio” se encuentra comprendido en tres propiedades inscritas a favor del Estado, según detalle:

(...)

- 4.2 “El predio” se encuentra en ámbito del denominado Lote IV, otorgado a favor de GMP S.A mediante Decreto Supremo N° 005-2015-EM sobre contrato de Explotación-Licencia, el cual se encuentra vigente.
- 4.3 “El predio” no se ve afectado por zonas arqueológicas, áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, ni con predios que han sido incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado, ni procesos judiciales.
- 4.4 “El predio” se encuentra parcialmente superpuesto en 98,31 m<sup>2</sup> (0,07%) – (CUS 88303) ámbito de la Concesión Minera denominada “LA DÉBORA I”, cuyo titular es Tobías Desiderio Murga Pastor, asignado con código N° 700007512, situación vigente, en estado titulado, para sustancia no metálica. La superposición indicada recae en el CUS 88303 (Partida N° 11069559).
- 4.5 Sobre la verificación de la documentación presentada se informa que “el administrado” no presentó documentos que acrediten antigüedad de posesión de fecha anterior al 25.11.2010.
- 4.6 De la evaluación de cambio físico y ocupación se ha verificado que “el predio” se encuentra en zona de expansión urbana, en condición de desocupado, característica física no hay variado durante el período de evaluación y en su interior se visualiza un camino de herradura, lo que demuestra que no se restringe el acceso a terceros, no se encuentran delimitados por obra civil de carácter permanente, acorde con lo consignado en la Ficha Técnica N° 430-2016/SBN-DGPE-SDAPE y la Ficha Técnica N° 427-2016/SBN-DGPE-SDAPE.
- 4.7 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia y la información proporcionada por “el administrado”.

**8.** Que, a través del Informe de Brigada N° 59-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2020 (folio 66), “la SDDI” indicó lo siguiente:

**“EVALUACIÓN DEL CASO EN CONCRETO:**

- 3.7 Que, en el presente caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 009-2020/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2020 (foja 41), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:  
  
(...)  
  
v) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre noviembre de 2004 a setiembre de 2019, se encontraba desocupado, constituyendo terreno eriazo de topografía plana, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.
- 3.8 En tal sentido, la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, establece como 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 posesionaria, 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 éstos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.
- 3.9 Asimismo, 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 las 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.
- 3.10 En el presente caso, tal como indicó en el ítem v) del numeral 3.7 del presente informe, según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre noviembre de 2004 a setiembre de 2010, “el predio” se encontraba totalmente desocupado, constituyendo terreno eriazo de topografía plana, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros. Asimismo, en las Fichas Técnicas N° 0427 y 0430-2016/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 39), que contienen la inspección ocular realizada el 6 de abril de 2016 a un ámbito que representa un 92,97% de “el predio”, se advirtió, que constituye un terreno de naturaleza eriaza con grandes montículos de tierra, basura y vegetación inorgánica formando un alto porcentaje de ocupación, siendo que el ámbito restante se encontraba libre de ocupación.

- 3.11 En este orden de ideas, ha quedado determinado que en el presente caso no se cumple con los requisitos descritos en el noveno considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que el área materia de interés se encontraba desocupada; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “los administrados”.
- 3.12 Habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “la administrada” pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la resolución que así lo declare.

(...):

**9.** Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0058-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2020 (folio 68), señaló lo siguiente:

(...)

#### **3.4.- Observaciones legales**

En el presente caso, tal como indicó en el ítem v) del numeral 3.7 del presente informe, según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre noviembre de 2004 a setiembre de 2010, “el predio” se encontraba totalmente desocupado, constituyendo terreno eriazo de topografía plana, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros. Asimismo, en las Fichas Técnicas N° 0427 y 0430-2016/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 39), que contienen la inspección ocular realizada el 6 de abril de 2016 a un ámbito que representa un 92,97% de “el predio”, se advirtió, que constituye un terreno de naturaleza eriaza con grandes montículos de tierra, basura y vegetación inorgánica formando un alto porcentaje de ocupación, siendo que el ámbito restante se encontraba libre de ocupación.

En ese orden de ideas, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem v) del séptimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre noviembre de 2004 a setiembre de 2010, “el predio” se encontraba totalmente desocupado, constituyendo terreno eriazo de topografía plana, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

(...)

#### **5.1.- Observaciones técnicas**

(...)

v) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre noviembre de 2014 a setiembre de 2019, se encontraba desocupado, constituyendo terreno erizo de topografía plana, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros.

(...)

#### **6.1.- Conclusiones**

En la medida que el área materia de interés se encontraba desocupada corresponde declarar improcedente lo solicitado por “los administrados”.

(...):

**10.** Que, en virtud de la Resolución N° 0057-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2020 (folio 70), “la SDDI” declaró improcedente la solicitud de venta directa solicitada por “los Recurrentes”, en virtud a lo siguiente:

"Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 009-2020/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2020 (fojas 41) en el que se concluye entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) El Sector 1 de 9 006,19 m<sup>2</sup> (6,08 % de "el predio") se encontraba inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 47), con CUS N° 45908.
- ii) El Sector 2 de 1 400,08 m<sup>2</sup> (0,95% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana 8fojas 47), con CUS N° 45908.
- iii) El Sector 3 de 109 787,03 (74,16% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado – SBN en la partida registral N° 11069553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 46), con CUS N° 133985.
- iv) El Sector 4 de 27 854, 55 m<sup>2</sup> (18,81% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado – SBN en la partida registral N° 11069559 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 44).
- v) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre noviembre de 2004 a setiembre de 2019, se encontraba desocupado, constituyendo terreno eriazo de topografía plana, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.
- vi) Según lo consignado en las Fichas Técnicas N° 430-2016/SBN-DGPE-SDAPE y 427-2016/SBN-DGPE-SDAPE asociadas a los CUS Nros 88791 y N° 88303 respectivamente, que contienen las inspecciones oculares realizadas por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal el 6 de abril de 2016 a dos terrenos colindantes de 127 937,49 m<sup>2</sup> cada uno y que abarcan 92,97% de "el predio", se constató que se encontraban desocupados, siendo de naturaleza eriaza, sin algún tipo de servicio básico.

8. Que, en tal sentido, la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", se establece como 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 éstos no se cumpla, para rechazar la venta directa efectiva a terceros.

9. Que, asimismo el cuarto párrafo del número 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) área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y ii) dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

10. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem v9 del séptimo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre noviembre de 2004 a noviembre de 2010, "el predio" se encontraba totalmente desocupado, constituyendo terreno eriazo de topografía plana, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros. Asimismo, en las Fichas Técnicas N° 0427 y 430-2016/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 39), que contienen la inspección ocular realizada el 6 de abril de 2016 a un ámbito que representa un 92,97% de "el predio", se advirtió, que constituye un terreno de naturaleza eriaza con grandes montículos de tierra, basura y vegetación inorgánica formando un alto porcentaje de ocupación, siendo que el ámbito restante se encontraba libre de ocupación.

11. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que en el presente caso no se cumple con los requisitos descritos en el noveno considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", en la medida que el área materia de interés se encontraba desocupada, por lo que corresponde declarar improcedente lo solicitado por "los administrados".

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud 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.

(...)"

**11.** Que, mediante Notificación N° 00387-2020 SBN-GG-UTD del 31 de enero de 2020 (folio 72), se advierte que con fecha 3 de febrero de 2020, fue notificado el recurrente Luis Enrique Mostacero Morales, quien se identificó como titular y se encuentra como uno de "los Recurrentes".

**12.** Que, a través del escrito del 21 de febrero de 2020 (S.I. N° 04822-2020), “los Recurrentes” interpusieron recurso de apelación contra Resolución N° 0057-2020/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, “la Resolución impugnada”), en donde señalan lo siguiente:

**12.1** Que, “la Resolución impugnada” contiene errores de hecho y derecho, por cuanto no se ha realizado una inspección a “el predio”. Sin embargo, se indica que no se encuentra en posesión de “los Recurrentes”, a lo cual agrega que los actos realizados en gabinete no dan grado de certeza, porque lo afirmado es sólo referencial y debe existir una valoración conjunta de los documentos.

**12.2** Que, “los Recurrentes” señalan que reúnen los requisitos para obtener la venta bajo la causal invocada.

**12.3** “Los Recurrentes” señalan que sus vecinos colindantes han realizado movimiento de tierra y la Municipalidad competente, realiza limpieza en las fronteras de “el predio”, impidiendo que la ciudadanía arroje basura.

**13.** Que, con Memorándum N° 00560-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2020, “la SDDI” remitió los actuados administrativos contenidos en el expediente N° 1261-2019/SBNSDDI y el recurso de apelación, para su atención.

**14.** Que, mediante Memorándum N° 00527-2020/SBN-DGPE del 12 de marzo de 2020, “la DGPE” solicitó a “la SDDI” las imágenes satelitales utilizadas para descartar la ocupación del predio dentro del período de noviembre de 2004 a septiembre de 2010.

**15.** Que, a través del Memorándum N° 00595-2020/SBN-DGPE del 27 de mayo de 2020, “la DGPE” reiteró su pedido a “la SDDI”.

**16.** Que, mediante Memorándum N° 00863-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2020, “la SDDI” remitió las imágenes solicitadas.

### **Recurso de apelación**

**17.** Que, “la Resolución impugnada” fue notificada a “la Recurrente” el 3 de febrero de 2020 mediante la Notificación N° 00387-2020 SBN-GG-UTD, donde obra el cargo de recepción de “la Resolución impugnada” y otros documentos, suscrito por el recurrente Luis Enrique Mostacero Morales (folio 72).

**18.** Que, “los Recurrentes” presentaron su recurso de apelación el 21 de febrero de 2020 (S.I. N° 04822-2020), dentro del plazo de Ley, conforme a lo establecido en el numeral 218.2, artículo 218° del “T.U.O de la LPAG” en concordancia con lo dispuesto en el numeral 145.1, artículo 145° del “T.U.O de la LPAG”<sup>1</sup>. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 124° del “T.U.O de la LPAG” y conforme a lo establecido en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”, “el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley”.

---

<sup>1</sup> “Artículo 145.- Transcurso del plazo

145.1 Cuando el plazo es señalado por días, se entenderá por hábiles consecutivos, excluyendo del cómputo aquellos no laborables del servicio, y los feriados no laborables de orden nacional o regional”.

**19.** Que, culminado el análisis de los requisitos formales del recurso de apelación, debe indicarse que “los Recurrentes” señalan, en resumen, los siguientes argumentos:

**20.** Primer argumento: “Los Recurrentes” indicaron, en resumen, que “la Resolución impugnada” contiene errores de hecho y derecho, por cuanto no se ha realizado una inspección a “el predio”. Sin embargo, se indica que no se encuentra en posesión de “los Recurrentes”, a lo cual agrega que los actos realizados en gabinete no dan grado de certeza, porque lo afirmado es sólo referencial y debe existir una valoración conjunta de los documentos.

**21.** Que, en relación a este argumento, debe tenerse en cuenta si “la SDDI” cumplió con evaluar la documentación presentada por “los Recurrentes” y si ésta cumplía con el objetivo de su actuación, con la finalidad de establecer su pertinencia y su resultado colabore en dilucidar si la solicitud de “la Recurrente” cumplía o no con la causal d), artículo 77° de “el Reglamento” invocada en el procedimiento.

**“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 particular, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

- d) 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 venta de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.

**22.** Que, en virtud de la norma acotada, debe demostrarse en el procedimiento lo siguiente:

- a) Que, “el predio” sea de dominio privado.- Respecto a este requisito, “la SDDI” con Informe Preliminar N° 09-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 41); Informe de Brigada N° 59-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 66) e Informe Técnico Legal N° 0058-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 68) que “el predio” se ubica dentro de un ámbito de mayor extensión que comprende varios predios:
- i) El Sector 1 de 9 006,19 m<sup>2</sup> (6,08 % de “el predio”) se encontraba inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 47), con CUS N° 45908.
  - ii) El Sector 2 de 1 400,08 m<sup>2</sup> (0,95% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana 8fojas 47), con CUS N° 45908.
  - iii) El Sector 3 de 109 787,03 (74,16% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado – SBN en la partida registral N° 11069553 del Registro de Predios de la Ofician Registral de Sullana (fojas 46), con CUS N° 133985.
  - iv) El Sector 4 de 27 854, 55 m<sup>2</sup> (18,81% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado – SBN en la partida registral N° 11069559 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 44).
  - v) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre noviembre de 2004 a setiembre de 2019, se encontraba desocupado, constituyendo terreno eriazo de topografía plana, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

“El predio” es de dominio privado del Estado conforme a dichos documentos, ratificados con Memorandum N° 00863-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2020.

- b) Que, “el predio” se encuentre bajo actividad económica efectiva.- “La SDDI” verificó con Informe Preliminar N° 09-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 41); Informe de Brigada N° 59-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 66) e Informe Técnico Legal N° 0058-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 68), que lo señalado por “los Recurrentes” en su escrito del 11 de diciembre de 2019 (S.I. N° 39592-2019), no reunía el requisito de encontrarse con posesión donde se realice actividad económica efectiva; por cuanto “los Recurrentes” no presentaron documentos que acrediten antigüedad de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010. Es más, verificó con imágenes satelitales de los años 2004, 2010, 2011 y 2019, proporcionadas con Memorandum N° 00863-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2020; que “el predio” se encuentra desocupado durante el período de evaluación, sin observarse actividad económica alguna.
- c) Que, “el predio” se encuentre delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, que restrinja el acceso a terceros en forma efectiva.- De lo exigido en este requisito, “la SDDI” revisó con Informe Preliminar N° 09-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 41); Informe de Brigada N° 59-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 66) e Informe Técnico Legal N° 0058-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 68), que “el predio” no se encontraba delimitado con obra civil de carácter permanente que restringiera en forma efectiva el acceso de terceros. Esto queda corroborado mediante las imágenes satelitales de los años 2004, 2010, 2011 y 2019, proporcionadas con Memorandum N° 00863-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2020, donde no se advierte obra civil alguna.
- d) Que el administrado cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de venta de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.- “La SDDI” advirtió con Informe Preliminar N° 09-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 41); Informe de Brigada N° 59-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 66) e Informe Técnico Legal N° 0058-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 68), que “los Recurrentes” no demostró que contara con documentos en donde quedara demostrada la protección, custodia y conservación del área, por cuanto indicó que “el predio” estaba en condición de abandonado, eriazó con topografía plana; sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros y sin algún tipo de servicio básico.

**23.** Que, en ese sentido, debe desestimarse el presente argumento, al incumplirse los requisitos exigidos por la normatividad vigente.

**24.** Segundo argumento: Que, “los Recurrentes” señalan que reúnen los requisitos para obtener la venta bajo la causal invocada. Al respecto, de la revisión de los documentos presentados por “el Recurrente”, se advierte lo siguiente:

- a) Copias de los D.N.I de “los Recurrentes” (folios 9 a 13).- Considerando que “el predio” se encuentra ubicado en el sector Puerto Menor, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura; en cambio, el DNI N° 03643416 presenta como dirección “Block 20 A. DPTO 504. INT. 20. CONJ. HAB. LOS TALLANES”, distrito, provincia y departamento Piura; el DNI N° 080393335, presenta como dirección “JR. ALFONSO UGARTE 248”, distrito Acolla, provincia Jauja y departamento de Junín; el DNI N° 41568270 como dirección “AV. CHAMPAGNAT 579”, distrito Sullana; provincia Sullana; departamento Piura y el DNI N° 42267487 señala como dirección “MZ. A 3.LT. 18. ASENT. H. RICARDO JÁUREGUI”, distrito Veintiséis de Octubre, provincia y departamento de Piura. En consecuencia, se advierte que ninguno de “los Recurrentes” tiene vínculo domiciliario con “el predio”.
- b) El contrato de transferencia de posesión de bien inmueble del 8 de noviembre de 2019 (folio14) y el contrato de transferencia de posesión de bien inmueble (folio 16), indican en su cláusula primera que el transferente tuvo la posesión de “el predio”, reconociendo que éste carece los servicios de luz y agua, aunque está declarado por la Municipalidad Distrital de Negritos, la cual ha generado su código catastral. En ese sentido, no demuestra que en “el predio” existiera la posesión con actividad económica efectiva; delimitación por obra civil permanente que restrinja el acceso efectivo a “el predio” por terceros; y los documentos que acrediten en forma indubitable su protección, custodia y conservación.
- c) El certificado de inexistencia de restos arqueológicos-CIRA del 7 de agosto de 2019 (folio 19) sólo indica que no existen restos arqueológicos en “el predio”, pero no evidencia la posesión con actividad económica efectiva; delimitación por obra civil permanente que restrinja el acceso efectivo a “el predio” por terceros; y los documentos que acrediten en forma indubitable su protección, custodia y conservación.
- d) El comprobante de pago expedido por la Municipalidad de La Brea-Negritos que “el Recurrente” del 12 de septiembre de 2019, señala que “el predio” se encuentra inscrito (folio 26); el recibo de ingresos del 12 de septiembre de 2019 (folio 27) y la relación de deuda y pagos del período 2013 al 2019 (folio 29) y la notificación de pago (folio 30). Sin embargo, debe tenerse en consideración que para acreditar la antigüedad de la posesión conforme a lo establecido en el literal k), numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad” (en adelante, “la Directiva”), en concordancia con el literal j.1 del mismo numeral de “la Directiva”, la copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio; las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y

pagadas ante la autoridad competente; por lo cual, los documentos presentados tienen fecha 12 de septiembre de 2019, lo cual, no es suficiente para acreditar la antigüedad que se alega antes del año de 2010.

- e) El certificado catastral del 31 de julio de 2019 (folio 31) con los planos de ubicación, perimétrico, descriptivo y memoria descriptiva de “el predio” (folios 33 a 36), no demuestran los requisitos exigidos por el literal d), artículo 77° de “el Reglamento” y numeral 6.2 de “la Directiva”.

**25.** Que, en ese sentido, debe desestimarse el presente argumento, al incumplirse con documentos que demuestren los requisitos exigidos por la normatividad vigente.

**26.** Tercer argumento: “Los Recurrentes” señalan que sus vecinos colindantes han realizado movimiento de tierra y la Municipalidad competente, realiza limpieza en las fronteras de “el predio”, impidiendo que la ciudadanía arroje basura.

**27.** Que, al respecto, queda corroborado mediante las imágenes satelitales de los años 2004, 2010, 2011 y 2019, proporcionadas con Memorandum N° 00863-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2020, que no se evidencia obra civil alguna en “el predio” o en los predios colindantes. A ello, debe agregarse que las Fichas Nros 0427 y 430-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de abril de 2016 (folios 39 y 40), emitidas por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal-SDAPE, demuestran que en el 92,97% de “el predio” es terreno eriazo, con grandes montículos de tierra, basura y vegetación inorgánica formando un alto porcentaje de ocupación, siendo que el ámbito restante se encontraba libre de ocupación. En ese sentido, debe desestimarse el presente argumento.

**28.** Que, en consecuencia, no se evidencia el cumplimiento de los los requisitos exigidos por el literal d), artículo 77° de “el Reglamento” y numeral 6.2 de “la Directiva”, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde a “la DGPE” poner en conocimiento de la Resolución que se emitiera, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del “ROF de la SBN”.

**29.** Que, por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 0057-2020/SBN-DGPE-SDDI, mediante escrito del 21 de febrero de 2020 (S.I. N° 04822-2020) y dar por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “el Recurrente” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho.

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificaciones; Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales- SBN y Directiva N° 006-2014/SBN “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada con Resolución N° 064-2014-SBN.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por los recurrentes Luis Enrique Mostacero Morales; Eduardo Alvarado Ruíz; Fredy Gilmar Camarena Mejía y Carina Ramos Siancas contra la Resolución N° 0057-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2020, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa; dejando a salvo el derecho de los Administrados, de acudir a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, bajo las consideraciones antes expuestas.

**Artículo 2°.- NOTIFICAR** la presente Resolución a los recurrentes Luis Enrique Mostacero Morales; Eduardo Alvarado Ruíz; Fredy Gilmar Camarena Mejía y Carina Ramos Siancas.

**Artículo 3°.-** Comunicar la resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus funciones.

**Regístrese y comuníquese**

**Visado por:**

**Especialista en Bienes Estatales III**

**Firmado por:**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME N° 00005-2020/SBN-MAPU**

PARA : **VICTOR RODRIGUEZ MENDOZA**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**  
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) MEMORANDUM N° 00560-2020/SBN-DGPE-SDDI  
b) PROVEIDO 00473-2020/DGPE  
c) MEMORANDUM N° 00863-2020/SBN-DGPE-SDDI  
d) PROVEIDO 00825-2020/DGPE  
e) EXPEDIENTE N° 1261-2019/SBNSDDI

FECHA : 16 de junio del 2020

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario-SDDI (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE") el recurso de apelación presentado el 21 de febrero de 2020 (S.I. N° 04822-2020) por los recurrentes Luis Enrique Mostacero Morales; Eduardo Alvarado Ruíz; Fredy Gilmar Camarena Mejía y Carina Ramos Siancas (en adelante "los Recurrentes"), contra la Resolución N° 0057-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2020, la cual declaró improcedente su solicitud de venta directa en relación al área de 134 79,42 m<sup>2</sup>, ubicada en el sector Puerto Menor, distrito de La Brea, provincia Talara, departamento Piura (en adelante, "el predio").

Al respecto, se advierte que "la SDDI" adjuntó al Memorándum N° 00560-2020/SBN-DGPE-SDDI, el expediente N° 1261-2019/SBNSDDI, en donde obra diversa documentación acerca de "el predio", entre los cuales, aparecen los siguientes:

### I. ANTECEDENTES:

1.1 Que, a través del escrito del 11 de diciembre de 2019 (S.I. N° 39592-2019), "los Recurrentes" solicitaron la venta directa de "el predio" (folio 1), según la causal prevista en el literal d), artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151 (en adelante, "el Reglamento"), para lo cual adjuntaron los siguientes documentos: i) Copias de los D.N.I de "los Recurrentes" (folios 9 a 13); ii) contrato de transferencia de posesión de bien inmueble del 8 de noviembre de 2019 (folios 14 a 15); iii) contrato de transferencia de posesión de bien inmueble (folios 16 a 17); iv) copia del Oficio N° D000435-2019-DDC PIU/MC del 8 de agosto de 2019, emitido por la Dirección Desconcentrada de Cultura-Piura y Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (folios 18 a 20); v) copia de la memoria descriptiva del proyecto inmobiliario de habilitación urbana de julio de 2019 (folio 24); vi) copia del plano de intervención del proyecto (folio 25); vii) copia del comprobante de pago N° 0047885 del 12 de septiembre de 2019, emitido por la Municipalidad Distrital de La Brea-Negritos (folio 26); viii) copia del recibo de ingresos por presupuesto 2019, emitido por la Municipalidad Distrital de La Brea-Negritos (folio 27); ix) copia de la solicitud de constancia de posesión del 10 de septiembre 2019 (folio 28); copia de reporte de deuda/pagos del contribuyente de los administrados Surco Granados Raúl-Ramos Ayala Roberto Carlos, expedido por Municipalidad Distrital de La Brea-Negritos (folios 29 a 30) y x) copia del Certificado de búsqueda catastral del 31 de julio de 2019 y anexos (folios 31 a 36).

1.2 Que, mediante Informe Preliminar N° 09-2020/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2020 (folio 41), “la SDDI” concluyó lo siguiente:

“IV. CONCLUSIONES:

4.1 “El predio” se encuentra comprendido en tres propiedades inscritas a favor del Estado, según detalle:

(...)

4.2 “El predio” se encuentra en ámbito del denominado Lote IV, otorgado a favor de GMP S.A mediante Decreto Supremo N° 005-2015-EM sobre contrato de Explotación-Licencia, el cual se encuentra vigente.

4.3 “El predio” no se ve afectado por zonas arqueológicas, áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, ni con predios que han sido incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado, ni procesos judiciales.

4.4 “El predio” se encuentra parcialmente superpuesto en 98,31 m<sup>2</sup> (0,07%) – (CUS 88303) ámbito de la Concesión Minera denominada “LA DÉBORA I”, cuyo titular es Tobías Desiderio Murga Pastor, asignado con código N° 700007512, situación vigente, en estado titulado, para sustancia no metálica. La superposición indicada recae en el CUS 88303 (Partida N° 11069559).

4.5 Sobre la verificación de la documentación presentada se informa que “el administrado” no presentó documentos que acrediten antigüedad de posesión de fecha anterior al 25.11.2010.

4.6 De la evaluación de cambio físico y ocupación se ha verificado que “el predio” se encuentra en zona de expansión urbana, en condición de desocupado, característica física no hay variado durante el período de evaluación y en su interior se visualiza un camino de herradura, lo que demuestra que no se restringe el acceso a terceros, no se encuentran delimitados por obra civil de carácter permanente, acorde con lo consignado en la Ficha Técnica N° 430-2016/SBN-DGPE-SDAPE y la Ficha Técnica N° 427-2016/SBN-DGPE-SDAPE.

4.7 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia y la información proporcionada por “el administrado”.

1.3 Que, a través del Informe de Brigada N° 59-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2020 (folio 66), “la SDDI” indicó lo siguiente:

“EVALUACIÓN DEL CASO EN CONCRETO:

3.7 Que, en el presente caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 009-2020/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2020 (foja 41), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

(...)

v) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre noviembre de 2004 a setiembre de 2019, se encontraba desocupado, constituyendo terreno eriazos de topografía plana, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

3.8 En tal sentido, la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, establece como 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 posesionaria, 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 éstos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

3.9 Asimismo, 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 las 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.

3.10 En el presente caso, tal como indicó en el ítem v) del numeral 3.7 del presente informe, según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre noviembre de 2004 a setiembre de 2010, “el predio” se encontraba totalmente desocupado, constituyendo terreno eriazo de topografía plana, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros. Asimismo, en las Fichas Técnicas N° 0427 y 0430-2016/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 39), que contienen la inspección ocular realizada el 6 de abril de 2016 a un ámbito que representa un 92,97% de “el predio”, se advirtió, que constituye un terreno de naturaleza eriaza con grandes montículos de tierra, basura y vegetación inorgánica formando un alto porcentaje de ocupación, siendo que el ámbito restante se encontraba libre de ocupación.

3.11 En este orden de ideas, ha quedado determinado que en el presente caso no se cumple con los requisitos descritos en el noveno considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que el área materia de interés se encontraba desocupada; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “los administrados”.

3.12 Habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “la administrada” pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la resolución que así lo declare.

(...)

1.4 Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0058-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2020 (folio 68), señaló lo siguiente:

“(…)

#### 3.4.- Observaciones legales

En el presente caso, tal como indicó en el ítem v) del numeral 3.7 del presente informe, según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre noviembre de 2004 a setiembre de 2010, “el predio” se encontraba totalmente desocupado, constituyendo terreno eriazo de topografía plana, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros. Asimismo, en las Fichas Técnicas N° 0427 y 0430-2016/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 39), que contienen la inspección ocular realizada el 6 de abril de 2016 a un ámbito que representa un 92,97% de “el predio”, se advirtió, que constituye un terreno de naturaleza eriaza con grandes montículos de tierra, basura y vegetación inorgánica formando un alto porcentaje de ocupación, siendo que el ámbito restante se encontraba libre de ocupación.

En ese orden de ideas, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem v) del séptimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre noviembre de 2004 a setiembre de 2010, “el predio” se encontraba totalmente desocupado, constituyendo terreno eriazo de topografía plan, sin delimitación con obra civil de

carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

(...)

#### 5.1.- Observaciones técnicas

(...)

v) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre noviembre de 2014 a setiembre de 2019, se encontraba desocupado, constituyendo terreno erizo de topografía plana, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros.

(...)

#### 6.1.- Conclusiones

En la medida que el área materia de interés se encontraba desocupada corresponde declarar improcedente lo solicitado por “los administrados”.

(...”).

1.5 Que, en virtud de la Resolución N° 0057-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2020 (folio 70), “la SDDI” declaró improcedente la solicitud de venta directa solicitada por “los Recurrentes”, en virtud a lo siguiente:

“Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 009-2020/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2020 (fojas 41) en el que se concluye entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) El Sector 1 de 9 006,19 m<sup>2</sup> (6,08 % de “el predio”) se encontraba inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 47), con CUS N° 45908.

ii) El Sector 2 de 1 400,08 m<sup>2</sup> (0,95% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 47), con CUS N° 45908.

iii) El Sector 3 de 109 787,03 (74,16% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado – SBN en la partida registral N° 11069553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 46), con CUS N° 133985.

iv) El Sector 4 de 27 854, 55 m<sup>2</sup> (18,81% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado – SBN en la partida registral N° 11069559 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 44).

v) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre noviembre de 2004 a setiembre de 2019, se encontraba desocupado, constituyendo terreno erizado de topografía plana, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

vi) Según lo consignado en las Fichas Técnicas N° 430-2016/SBN-DGPE-SDAPE y 427-2016/SBN-DGPE-SDAPE asociadas a los CUS Nros 88791 y N° 88303 respectivamente, que contienen las inspecciones oculares realizadas por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal el 6 de abril de 2016 a dos terrenos colindantes de 127 937,49 m<sup>2</sup> cada uno y que abarcan 92,97% de “el predio”, se constató que se encontraban desocupados, siendo de naturaleza erizada, sin algún tipo de servicio básico.

8. Que, en tal sentido, la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, se establece como 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 éstos no se cumpla, para rechazar la venta directa efectiva a terceros.

9. Que, asimismo el cuarto párrafo del número 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) área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y ii) dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

10. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem v9 del séptimo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre noviembre de 2004 a noviembre de 2010, “el predio” se encontraba totalmente desocupado, constituyendo terreno eriazo de topografía plana, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros. Asimismo, en las Fichas Técnicas N° 0427 y 430-2016/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 39), que contienen la inspección ocular realizada el 6 de abril de 2016 a un ámbito que representa un 92,97% de “el predio”, se advirtió, que constituye un terreno de naturaleza eriaza con grandes montículos de tierra, basura y vegetación inorgánica formando un alto porcentaje de ocupación, siendo que el ámbito restante se encontraba libre de ocupación.

11. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que en el presente caso no se cumple con los requisitos descritos en el noveno considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que el área materia de interés se encontraba desocupada, por lo que corresponde declarar improcedente lo solicitado por “los administrados”.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud 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.

(...).

1.6 Que, mediante Notificación N° 00387-2020 SBN-GG-UTD del 31 de enero de 2020 (folio 72), se advierte que con fecha 3 de febrero de 2020, fue notificado el recurrente Luis Enrique Mostacero Morales, quien se identificó como titular y se encuentra como uno de “los Recurrentes”.

1.7 Que, a través del escrito del 21 de febrero de 2020 (S.I. N° 04822-2020), “los Recurrentes” interpusieron recurso de apelación contra Resolución N° 0057-2020/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, “la Resolución impugnada”), en donde señalan lo siguiente:

1) Que, “la Resolución impugnada” contiene errores de hecho y derecho, por cuanto no se ha realizado una inspección a “el predio”. Sin embargo, se indica que no se encuentra en posesión de “los Recurrentes”, a lo cual agrega que los actos realizados en gabinete no dan grado de certeza, porque lo afirmado es sólo referencial y debe existir una valoración conjunta de los documentos.

2) Que, “los Recurrentes” señalan que reúnen los requisitos para obtener la venta bajo la causal invocada.

3) “Los Recurrentes” señalan que sus vecinos colindantes han realizado movimiento de tierra y la Municipalidad competente, realiza limpieza en las fronteras de “el predio”, impidiendo que la ciudadanía arroje basura.

1.8 Que, con Memorandum N° 00560-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2020, “la SDDI” remitió los actuados administrativos contenidos en el expediente N° 1261-2019/SBNSDDI y el recurso de apelación, para su atención.

1.9 Que, mediante Memorándum N° 00527-2020/SBN-DGPE del 12 de marzo de 2020, “la DGPE” solicitó a “la SDDI” las imágenes satelitales utilizadas para descartar la ocupación del predio dentro del período de noviembre de 2004 a septiembre de 2010.

1.10 Que, a través del Memorándum N° 00595-2020/SBN-DGPE del 27 de mayo de 2020, “la DGPE” reiteró su pedido a “la SDDI” .

1.11 Que, mediante Memorándum N° 00863-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2020, “la SDDI” remitió las imágenes solicitadas.

## II. ANÁLISIS:

Respecto a la competencia de “la DGPE”

2.1 El artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Legislativo N° 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación, se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

2.2 El numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

2.3 En ese sentido, corresponde a “la DGPE” evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).

Sobre el recurso de apelación

2.4 “La Resolución impugnada” fue notificada a “la Recurrente” el 3 de febrero de 2020 mediante la Notificación N° 00387-2020 SBN-GG-UTD, donde obra el cargo de recepción de “la Resolución impugnada” y otros documentos, suscrito por el recurrente Luis Enrique Mostacero Morales (folio 72).

2.5 “Los Recurrentes” presentaron su recurso de apelación el 21 de febrero de 2020 (S.I. N° 04822-2020), dentro del plazo de Ley, conforme a lo establecido en el numeral 218.2, artículo 218° del “T.U.O de la LPAG” en concordancia con lo dispuesto en el numeral 145.1, artículo 145° del “T.U.O de la LPAG” . Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 124° del “T.U.O de la LPAG” y conforme a lo establecido en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”, “el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley”.

2.6 Que, culminado el análisis de los requisitos formales del recurso de apelación, debe indicarse que “los Recurrentes” señalan, en resumen, los siguientes argumentos:

2.7 Primer argumento: “Los Recurrentes” indicaron, en resumen, que “la Resolución impugnada” contiene errores de hecho y derecho, por cuanto no se ha realizado una inspección a “el predio”. Sin embargo, se indica que no se encuentra en posesión de “los Recurrentes”, a lo cual agrega que los actos realizados en gabinete no dan grado de certeza, porque lo afirmado es sólo referencial y debe existir una valoración conjunta de los documentos.

2.8 Que, en relación a este argumento, debe tenerse en cuenta si “la SDDI” cumplió con evaluar la documentación presentada por “los Recurrentes” y si ésta cumplía con el objetivo de su actuación, con la finalidad de establecer su pertinencia y su resultado colabore en dilucidar si la solicitud de “la Recurrente” cumplía o no con la causal d), artículo 77° de “el Reglamento” invocada en el procedimiento.

“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 particular, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

d) 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 venta de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.

2.9 Que, en virtud de la norma acotada, debía demostrarse en el procedimiento lo siguiente:

a) Que, “el predio” sea de dominio privado.- Respecto a este requisito, “la SDDI” con Informe Preliminar N° 09-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 41); Informe de Brigada N° 59-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 66) e Informe Técnico Legal N° 0058-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 68) que “el predio” se ubica dentro de un ámbito de mayor extensión que comprende varios predios:

i) El Sector 1 de 9 006,19 m2 (6,08 % de “el predio”) se encontraba inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 47), con CUS N° 45908.

ii) El Sector 2 de 1 400,08 m2 (0,95% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 47), con CUS N° 45908.

iii) El Sector 3 de 109 787,03 (74,16% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado – SBN en la partida registral N° 11069553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 46), con CUS N° 133985.

iv) El Sector 4 de 27 854, 55 m2 (18,81% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado – SBN en la partida registral N° 11069559 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 44).

v) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre noviembre de 2004 a setiembre de 2019, se encontraba desocupado, constituyendo terreno eriazado de topografía plana, sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

“El predio” es de dominio privado del Estado conforme a dichos documentos, ratificados con Memorandum N° 00863-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2020.

b) Que, “el predio” se encuentre bajo actividad económica efectiva.- “La SDDI” verificó con Informe Preliminar N° 09-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 41); Informe de Brigada N° 59-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 66) e Informe Técnico Legal N° 0058-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 68), que lo señalado por “los Recurrentes” en su escrito del 11 de diciembre de 2019 (S.I. N° 39592-2019), no reunía el requisito de encontrarse con posesión donde se realice actividad económica efectiva; por cuanto “los Recurrentes” no presentaron documentos que acrediten antigüedad de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010.

Es más, verificó con imágenes satelitales de los años 2004, 2010, 2011 y 2019, proporcionadas con Memorandum N° 00863-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2020; que “el predio” se encuentra desocupado durante el período de evaluación, sin observarse actividad económica alguna.

c) Que, “el predio” se encuentre delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, que restrinja el acceso a terceros en forma efectiva.- De lo exigido en este requisito, “la SDDI” revisó con Informe Preliminar N° 09-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 41); Informe de Brigada N° 59-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 66) e Informe Técnico Legal N° 0058-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 68), que “el predio” no se encontraba delimitado con obra civil de carácter permanente que restringiera en forma efectiva el acceso de terceros. Esto queda corroborado mediante las imágenes satelitales de los años 2004, 2010, 2011 y 2019, proporcionadas con Memorandum N° 00863-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2020, donde no se advierte obra civil alguna.

d) Que el administrado cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de venta de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.- “La SDDI” advirtió con Informe Preliminar N° 09-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 41); Informe de Brigada N° 59-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 66) e Informe Técnico Legal N° 0058-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 68), que “los Recurrentes” no demostró que contara con documentos en donde quedara demostrada la protección, custodia y conservación del área, por cuanto indicó que “el predio” estaba en condición de abandonado, eriazó con topografía plana; sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros y sin algún tipo de servicio básico.

En ese sentido, debe desestimarse el presente argumento, al incumplirse los requisitos exigidos por la normatividad vigente.

2.10 Segundo argumento: Que, “los Recurrentes” señalan que reúnen los requisitos para obtener la venta bajo la causal invocada. Al respecto, de la revisión de los documentos presentados por “el Recurrente”, se advierte lo siguiente:

a) Copias de los D.N.I de “los Recurrentes” (folios 9 a 13).- Considerando que “el predio” se encuentra ubicado en el sector Puerto Menor, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura; en cambio, el DNI N° 03643416 presenta como dirección “Block 20 A. DPTO 504. INT. 20. CONJ. HAB. LOS TALLANES”, distrito, provincia y departamento Piura; el DNI N° 080393335, presenta como dirección “JR. ALFONSO UGARTE 248”, distrito Acolla, provincia Jauja y departamento de Junín; el DNI N° 41568270 como dirección “AV. CHAMPAGNAT 579”, distrito Sullana; provincia Sullana; departamento Piura y el DNI N° 42267487 señala como dirección “MZ. A 3.LT. 18. ASENT. H. RICARDO JÁUREGUI”, distrito Veintiséis de Octubre, provincia y departamento de Piura. En consecuencia, se advierte que ninguno de “los Recurrentes” tiene vínculo domiciliario con “el predio”.

b) El contrato de transferencia de posesión de bien inmueble del 8 de noviembre de 2019 (folio 14) y el contrato de transferencia de posesión de bien inmueble (folio 16), indican en su cláusula primera que el transferente tuvo la posesión de “el predio”, reconociendo que éste carece los servicios de luz y agua, aunque está declarado por la Municipalidad Distrital de Negritos, la cual ha generado su código catastral. En ese sentido, no demuestra que en “el predio” existiera la posesión con actividad económica efectiva; delimitación por obra civil permanente que restrinja el acceso efectivo a “el predio” por terceros; y los documentos que acrediten en forma indubitable su protección, custodia y conservación.

c) El certificado de inexistencia de restos arqueológicos-CIRA del 7 de agosto de 2019 (folio 19) sólo indica que no existen restos arqueológicos en “el predio”, pero no evidencia la posesión con actividad económica efectiva; delimitación por obra civil permanente que restrinja el acceso efectivo a “el predio” por terceros; y los documentos que acrediten en forma indubitable su protección, custodia y conservación.

d) El comprobante de pago expedido por la Municipalidad de La Brea-Negritos que “el Recurrente” del 12 de septiembre de 2019, señala que “el predio” se encuentra inscrito (folio 26); el recibo de ingresos del 12 de septiembre de 2019 (folio 27) y la relación de deuda y pagos del período 2013 al 2019 (folio 29) y la notificación de pago (folio 30). Sin embargo, debe tenerse en consideración que para acreditar la antigüedad de la posesión conforme a lo establecido en el literal k), numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad” (en adelante, “la Directiva”), en concordancia con el literal j.1 del mismo numeral de “la Directiva”, la copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio; las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente; por lo cual, los documentos presentados tienen fecha 12 de septiembre de 2019, lo cual, no es suficiente para acreditar la antigüedad que se alega antes del año de 2010.

e) El certificado catastral del 31 de julio de 2019 (folio 31) con los planos de ubicación, perimétrico, descriptivo y memoria descriptiva de “el predio” (folios 33 a 36), no demuestran los requisitos exigidos por el literal d), artículo 77° de “el Reglamento” y numeral 6.2 de “la Directiva”.

En ese sentido, debe desestimarse el presente argumento, al incumplirse con documentos que demuestren los requisitos exigidos por la normatividad vigente.

2.11 Tercer argumento: “Los Recurrentes” señalan que sus vecinos colindantes han realizado movimiento de tierra y la Municipalidad competente, realiza limpieza en las fronteras de “el predio”, impidiendo que la ciudadanía arroje basura.

Al respecto, queda corroborado mediante las imágenes satelitales de los años 2004, 2010, 2011 y 2019, proporcionadas con Memorándum N° 00863-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2020, que no se evidencia obra civil alguna en “el predio” o en los predios colindantes. A ello, debe agregarse que las Fichas Nros 0427 y 430-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de abril de 2016 (folios 39 y 40), emitidas por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal-SDAPE, demuestran que en el 92,97% de “el predio” es terreno eriazo, con grandes montículos de tierra, basura y vegetación inorgánica formando un alto porcentaje de ocupación, siendo que el ámbito restante se encontraba libre de ocupación. En ese sentido, debe desestimarse el presente argumento.

2.12 Que, en consecuencia, no se evidencia el cumplimiento de los los requisitos exigidos por el literal d), artículo 77° de “el Reglamento” y numeral 6.2 de “la Directiva”, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde a “la DGPE” poner en conocimiento de la Resolución a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del “ROF de la SBN”.

2.13 Por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 0057-2020/SBN-DGPE-SDDI, mediante escrito del 21 de febrero de 2020 (S.I. N° 04822-2020) y dar por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “el Recurrente” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho.

### III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por los recurrentes Luis Enrique Mostacero Morales; Eduardo Alvarado Ruíz; Fredy Gilmar Camarena Mejía y Carina Ramos Siancas, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa.

### IV. RECOMENDACIONES

4.1 Notificar una vez emitida la correspondiente resolución a los recurrentes Luis Enrique Mostacero Morales; Eduardo Alvarado Ruíz; Fredy Gilmar Camarena Mejía y Carina Ramos Siancas.

4.2 Comunicar la resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus funciones.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:  
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU  
20131057623 soft  
Fecha: 16/06/2020 17:38:41-0500

Manuel Antonio Preciado Umeres

Especialista en bienes estatales III

P.O.I.N° 17.1.2.1