



RESOLUCIÓN N° 135-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 04 de noviembre de 2019

VISTO:

El expediente n.º 602-2018/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado el 19 de setiembre de 2019 (S.I. n.º 31181-2019), por **EUSEBIO VELÁSQUEZ CRUZ**, en adelante "el administrado", contra la resolución n.º 742-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI que declaró improcedente la solicitud de venta directa del predio de 684,287 m² ubicado en el distrito de Culebras, provincia de Huarney y departamento de Ancash, 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, 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 Dirección de Gestión de la Propiedad Estatal-DGPE (en adelante, "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 el ROF de la SBN).

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

6. Que, mediante escrito presentado el 9 de julio de 2018 (S. I. n.° 25096-2018) “el administrado” solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151, Ley General de Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el D.S n.° 007-2008-VIVIENDA, en adelante “**el Reglamento**” (foja 1).

7. Que, mediante oficio n.° 3866-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2018 (folios 50) y reiterativo n.° 1020-2019/SBN-DGPE-SDDI del 07 de marzo de 2019 (folios 51) la SDDI solicitó información sobre derecho de vía PROVIAS NACIONAL respecto de “el predio”.

8. Que, mediante oficio n.° 13902-2018-MTC/20.22.4 del 04 de abril de 2019 PROVIAS NACIONAL informó que se realizó el cruce de información con la Base Digital del Tramo III de la Red Vial n.° 4: Tramo – Santa – Trujillo y Puerto Salaverry – Empalme PN1N no encontrándose superposición con “el predio”.

9. Que, mediante Informe Preliminar n.° 814-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2019 la SDDI (folios 55) concluyó lo siguiente:

“4.1. “El predio” de 684 287,00 m² objeto de venta directa por la causal d) se encuentra comprendido de la siguiente manera:

- En **675 696,95 m² (98.74%)** en un área de mayor extensión inscrito a favor del **Estado** representado por la SBN en la **Partida n.° 11027375**, de Sección Especial de Predios Rurales, Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, Oficina Registral Casma, asignado con el **CUS N.° 94040**.
- Y el área restante de 8 590,05 m² (1,26%) en ámbito sin inscripción registral conformado por áreas discontinuas, que se encuentran dentro del área de propiedad restringida de la Ruta Nacional PE-1N (carretera Vía Evitamiento Huarmey).

“4.2. El predio” se superpone parcialmente en un área de 593 894,87 m² (86.79%) sobre derecho minero con código n.° 010158606 y un área de 81 792,08 m² (11.95%) se encuentra superpuesto con Derecho Minero n.° 010158706. Esto de acuerdo al Sistema de Información Geológico Minero del INGEMMET – GEOCATMIN.

(...)

4.4. El Acta de Constatación Ocular y Judicial de fecha Enero de 2010 no es suficiente para establecer que se trata de “el predio”, en tanto que hace mención a un área de terreno de 100 has, área que discrepa de lo solicitado, por lo que no guarda correspondencia con “el predio”.





RESOLUCIÓN N° 135-2019/SBN-DGPE

4.5. "El predio" no se encuentra superpuesto con el Tramo III de la Red Vial N.º 4; Tramo Pativilca – Santa – Trujillo y Puerto Salaverry – Empalme PN1N, información de acuerdo a la remitida por PROVIAS NACIONAL – MTC, ingresado con S.I. N.º 15268-2019 el 09.05.2019.

4.6. De las imágenes históricas de satélite y la Ficha Técnica n.º 0058-2015/SBN-DGPE-SDAPE que contiene a la inspección realizada el 15/10/2014, "el predio" no presenta ocupación, ni se encuentra delimitado con obra civil de carácter permanente.

(...)"

10. Que, mediante Resolución n.º 742-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2019 (folios 66), en adelante "la resolución", la SDDI bajo las consideraciones del Informe de Brigada n.º 970-2019/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal n.º 914-2019/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 23 de agosto de 2019 declaró improcedente la solicitud de venta directa formulada por "la asociación".

11. Que, mediante escrito presentado el 19 de setiembre de 2019 (S.I. n.º 31181-2019) "el administrado" interpuso recurso de apelación en contra de "la resolución", bajo las consideraciones siguientes:

- a) Su solicitud de venta directa cumple con todos los requisitos;
- b) "La resolución" causa agravio económico, alimentario, legal, moral, puesto que está denegando la compra directa del terreno;
- c) El área consignada en el acta de constatación ocular y judicial es referencial. El área real corresponde a la consignada en el plano presentado en su solicitud;
- d) El acta indica la ubicación de "el predio";
- e) Las imágenes satelitales e inspección técnica en "el predio" (ficha técnica n.º 058-2015-SBN-DGPE-SDAPE) no ha sido realizada por toda el área, donde viene realizando actividad de elaboración de abono orgánico desde la fecha de la constancia de posesión;
- f) El área no inscrita deberá excluirse;
- g) Respecto del área de 675696.95 m² que representa un 98.74 % se considera en su solicitud de venta directa, por la causal d) de "el Reglamento";
- h) La Ley 29151 modificada por la Ley 30230 establece 2 requisitos para su procedencia a) posesión con un antigüedad mayor de cinco (5) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010. Esta ley no señala que aplica en áreas de terreno que se inscriban posteriormente, toda vez que fueron inscritas a favor de la SBN el año 2015. Sin embargo, se ha presentado una constancia de posesión, donde certifica posesión con mucha antigüedad;
- i) El requisito de la delimitación de "el predio", por obras civiles con carácter permanente ocasiona una inversión fuerte de dinero sin existir algo que garantice la devolución de la inversión; por cuanto la misma base legal 610.1 de los



supuestos de la mayor oferta artículo 77 de “el Reglamento” indica que cualquier tercero interesado en comprar “el predio” puede presentar su oferta mejorando el valor de la venta; lo cual carece de fundamento; y,

- j) No se ajusta a la verdad que el señor Alcibiades Monsefú este ocupando un área de 2 416.34 m² como se indica en las Ficha Técnica n°. 1321-2018/SBN-DGPE-SDS; además, no es cierto que la señora Sonia Flores Ulloa un área de 6499.27 m².

Del recurso de apelación

12. Que, “la resolución” fue notificada el 29 de agosto de 2019, conforme a la Notificación n. ° 01873 (folio 69) conforme lo establece el numeral 21.5 del artículo 21° del TUO de la LPAG, por lo que “el administrado” tenía hasta al **19 de setiembre de los corrientes**, para interponer el recurso de impugnación.

13. Que, “la asociación” presentó su recurso de apelación el 19 de setiembre de los corrientes (S.I. n. ° 31181-2019) dentro del plazo de Ley. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG” que señala que “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”.

14. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar los cuestionamientos de fondos planteados, por “el administrado”.

Venta directa por causal dispuesta en el literal d) del artículo 77° de “el Reglamento:

15. Que, conforme al artículo 74° de “el Reglamento” los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compra venta solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compra venta directa.

16. Que, asimismo, según el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, la SBN es competente para el trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

17. Que, la causal invocada por “el administrado” se encuentra recogida en el literal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, en los términos siguiente:

18. “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 compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.”

19. Que, de una interpretación literal, y según justificó la SDDI en el noveno considerando de “la resolución”, los requisitos dispuestos para la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, son los siguientes: a) posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; b) el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar delimitado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente , de tal forma que restrinja el acceso a terceros.





RESOLUCIÓN N° 135-2019/SBN-DGPE

20. Que, sumado a ello, se debe considerar lo dispuesto en 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").

21. Que, conforme motiva la SDDI resultan de aplicación el cuarto párrafo del numeral 6.4) de la "Directiva n.° 006-2014/SBN" que señala 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.

22. Que, en el presente caso, con el Informe Preliminar n.° 1150-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2018 (folios 47), modificado pro el Informe n.° 814-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2019 (folios 55) se dejó acreditado que de las imágenes históricas de satélite del Google Earth del periodo 2005 al 2007 no se observa ocupación en "el predio"; y, de la inspección realizada el 15 de octubre de 2014, por profesionales de la SDAPE contenida en la Ficha Técnica n.° 0058-2015/SBN-DGPE-SDAPE se determinó que "el predio" no presenta ocupación, ni se encontraba delimitado, con obras civiles de carácter permanente.

23. Que, en tal sentido, como concluyera la SDDI en el décimo primer considerando de "la resolución" atendiendo los resultados de la evaluación realizada a la solicitud de venta directa de "el administrado" se determinó que "el predio" se encontraba desocupado en el periodo 2005 al 2014.

24. Que, al no haber "el administrado" demostrado que ejerce la posesión de "el predio" según lo dispuesto en la causal invocada, procedía que la SDDI declare improcedente el pedido de venta directa.

25. Que, por lo expuesto corresponde ratificar lo resuelto en "la Resolución", debiendo declararse **infundado** el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa.

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 Legislativo 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;





SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación formulado por por **EUSEBIO JORGE VELÁSQUEZ CRUZ** contra la Resolución n. ° 0742-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese



Abog. Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES