



RESOLUCIÓN N° 0256-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 8 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 143-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CESAR AUGUSTO MORAN JUNCO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 313 197,68 m² (área gráfica 313 197,65 m²), ubicada a la altura del Km. 35+500 de la carretera a Canta, al este del Centro Poblado Chocas, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 14224128 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 128848, en adelante “el predio”; y

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.
- 3.- Que, mediante Decreto de Urgencia N° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo N° 076-2020-PCM y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.
- 4.- Que, revisados los actuados administrativos que obran en el expediente del visto, el cual contiene la solicitud de venta directa presentada por **CESAR AUGUSTO MORAN JUNCO** (en adelante “administrado”), según el desarrollo del procedimiento de venta directa^[1], se advierte lo siguiente:

De la evaluación formal de la solicitud

4.1 Mediante escritos presentados el 22 de febrero de 2017 [S.I. N° 05327-2017 (foja 1)] y 7 de junio de 2017 [S.I. N° 18282-2017 (foja 80)], **CESAR AUGUSTO MORAN JUNCO** (en adelante, “administrado”), solicita la venta directa de un área de 313 197,68 m² ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima (en adelante, “área inicial”) en virtud del literal d) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 5); **b)** copia simple de contrato, con firmas legalizadas, suscrito el 1 de abril de 1990 (fojas 6 y 7); **c)** copia simple del parte notarial de la escritura pública del 2 de octubre de 2015 (fojas 8 al 10); **c)** copia simple de la Resolución N° 1108-91-A-MDC emitida el 3 de septiembre de 1991 (foja 11); **d)** copia simple del Informe N° 00301-208/SCHU-GDUR-MDC emitida el 15 de agosto de 2008 (fojas 12 al 14); **e)** Copia simple de la Constancia de Posesión N° 3135-2007/GDUR/MDC emitida el 25 de junio de 2007 (foja 15); **f)** declaración jurada del impuesto predial del periodo 2002 al periodo 2015, emitida el 13 de noviembre de 2015 por la Municipalidad distrital de Carabayllo (fojas 27 al 57); **g)** copia simple del Resolución de Gerencia Municipal N° 240-2015-GM/MDC emitida el 17 de agosto de 2015 (fojas 58 al 60); **h)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 2611-2015/SGDUR-MDC emitida el 17 de septiembre de 2015 (fojas 62 al 69); **i)** 8 fotografías a color (fojas 70 al 73); **j)** memoria descriptiva y plano perimétrico (foja 74 al 79).

4.2 Mediante escrito presentado el 7 de agosto de 2017 [S.I. N° 25870-2017 (fojas 87 y 88)], el “administrado”, en consideración del Oficio N° 1756-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2017 (fojas 85 y 86), remite nuevamente copia simple del parte notarial de la escritura pública del 2 de octubre de 2015 (fojas 92 al 94), y la documentación siguiente: **a)** copia certificada de contrato, con firmas legalizadas, suscrito el 1 de abril de 1990 (fojas 89 al 91); **b)** copia certificada de la Resolución N° 1108-91-A-MDC emitida el 3 de septiembre de 1991 (foja 95); **c)** copia certificada de la Constancia de Posesión N° 3135-2007/GDUR/MDC emitida el 25 de junio de 2007 (foja 96); **d)** copia certificada del Informe N° 00301-208/SCHU-GDUR-MDC emitida el 15 de agosto de 2008 (fojas 97 al 99); **e)** declaración jurada del impuesto predial del periodo 2000 al 2017, visado por la Municipalidad distrital de Carabayllo el 1 de agosto de 2017 (fojas 103 al 138); **f)** copia certificada de la memoria descriptiva (fojas 139 al 144) y **g)** copia certificada del plano perimétrico (foja 148).

4.3 Efectuada la calificación formal del procedimiento de venta directa, se emitió el Informe Preliminar N° 45-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017 (149 al 150), mediante el cual la brigada a cargo concluyó lo siguiente: **i)** “el área inicial” se superpone totalmente con el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral n° 13447405 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS n° 92821, de acuerdo a lo señalado en e Informe de Brigada n° 773-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2017 (fojas 81 al 82); **ii)** el “administrado” ha cumplido con presentar documentación con anterioridad a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010; y, **iii)** se cumplió con presentar los requisitos de forma de conformidad al punto 6.3) de la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el “Procedimiento para la aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad”, motivo por el cual, mediante el Memorando N° 2791-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017, se reasignó el procedimiento administrativo en cuestión a la brigada de instrucción para que continúe con su evaluación.

De la Calificación Sustantiva de la solicitud

4.4 El 10 de octubre de 2017, profesionales de la brigada de instrucción de la SDDI realizaron la inspección de “el predio”, emitiéndose la Ficha Técnica N.º 0008-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 166): verificándose lo siguiente: **i)** se ejerce efectivamente en “el predio” actividad posesoria; **ii)** a la fecha de la inspección ocular no se encontró 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; no es menos cierto que teniendo en consideración la ubicación geográfica que ostenta “el predio”; por sus linderos NORTE y OESTE los mismos que

no están delimitados, por la pendiente del terreno, de 21 a 30% y mayor de 30%, se restringe el acceso de manera efectiva de terceros, ya que hay riesgo para el acceso; no obstante por los linderos ESTE y SUR se restringe el acceso de terceros mediante muros de ladrillo con columnas de amarre de concreto armado, palos de eucalipto con malla raschel y palos de eucalipto con alambre de púas.

4.5 Mediante escrito presentado el 26 de octubre de 2017 [S.I. N° 37658-2017 (foja 155)], el “administrado” señala que, debido a las invasiones que viene sufriendo por terceras personas, modificó la forma del polígono del área solicitada en venta directa, lo que constituye el ámbito de “el predio”. Presentado para ello, los documentos siguientes: **i)** memoria descriptiva del 15 de mayo de 2017 (fojas 156 al 159); y, **ii)** plano perimétrico (fojas 160).

4.6 Mediante el Informe de Brigada N° 328-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2018 (fojas 176 al 178), la brigada de instrucción a cargo del procedimiento administrativo emitió la calificación sustantiva favorable de la solicitud de venta directa por causal de posesión formulada por el “administrado” sustentando en el rubro “Análisis”, que se habían cumplido los presupuestos previstos en el literal d) del artículo 77 de “el Reglamento”, anexando al informe el análisis costo beneficio respectivo. En tal razón, mediante Memorando N.º 1243-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2018 (fojas 180), se elevó dicho informe al Superintendente de la entidad, quién en el marco del art. 11 del “ROF de la SBN”, otorgó la conformidad correspondiente, mediante Memorando N.º 81-2018/SBN del 19 de abril de 2018. Lo que fue comunicado al “administrado” con Oficio N° 940-2018/SBN-DGPE-SDDI, notificado el 30 de abril de 2018, de acuerdo al numeral 6.7 de la “la Directiva N° 006-2014/SBN” (fojas 184).^[2]

De la valuación comercial

4.7 Debido a que el servicio de tasación fue solicitado por esta Subdirección mediante Oficio N° 1987-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2018 (fojas 194), con Oficio N° 2458-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, el 5 de diciembre de 2018 [(S.I. N° 44203-2018) fojas 202] la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), remitió, entre otros, el Informe de Tasación del 22 de septiembre de 2018 de “el predio”, estableciendo como valor la suma de US\$ 169 296,03 (ciento sesenta y nueve mil doscientos noventa y seis con 03/100 dólares americanos), conteniendo el citado informe fotografías de “el predio”. Cabe precisar que al no encontrarse incorporado, a esa fecha, el servicio de tasación en el Texto Único de Procedimientos Administrativos del (MVCS), el pago por el derecho de trámite no fue exigible.

5.- Que, del análisis de las fotografías contenidas en el Informe de Tasación, por parte del especialista técnico, a quien se le reasigno el presente procedimiento administrativo, se advirtió que “el predio” se superpondría con una quebrada.

6.- Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, este despacho, mediante el Oficio N° 1395-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2019 (foja 241), solicitó a la Directora de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua informe si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y de ser el caso indique el área involucrada.

7.- Que, mediante Oficio N° 880-2019-ANA/DCERH presentado el 10 de mayo de 2019 [S.I. N° 15351-2019 (foja 242)], de la Dirección de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua informa que ha elaborado el Informe N° 057-2019-ANA-DCERH-AERH (fojas 243 al 248), el cual precisa, en su análisis, que parte de “el predio” se encuentra sobre una quebrada natural denominada “río Seco” y sus límites este y sur colinda con el cauce de la quebrada “Yerba Buena”, y que solo se podrán realizar actividades de habilitación y/o productivas sobre este predio una vez se delimiten las fajas marginales de las quebradas en cuestión.

8.- Que, en consecuencia, mediante el Oficio N° 1969-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2019 (foja 255), se solicitó a la citada Dirección, entre otros, el procedimiento para delimitar el cauce de la quebrada; en respuesta, mediante el Oficio N° 1829-2019-ANA/DCERH presentado el 10 de septiembre de 2019 [S.I. N° 29868-2019 (foja 256)], la Dirección de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua remite el Informe N° 197-2019-ANA-AAA.CF/AT/CJPV del 6 de agosto de 2019 (fojas 258 y 259), el cual concluye que, de acuerdo a las inspecciones realizadas, no se pudo identificar los límites superiores del cauce de la quebrada que superpone con “el predio” debido a los movimientos de tierra y nivelación del terreno realizados sin previa autorización.

9.- Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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”).

10.- Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

11.- Que, por su parte, el artículo 32° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; en concordancia con ello, el numeral 5.2) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

12.- Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

13.- Que, el numeral 1.11 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO”), impone a la autoridad administrativa verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, debiendo adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas.

14.- Que, asimismo, el numeral 170.1 del artículo 170 de la Ley acotada prescribe que los actos de instrucción del procedimiento, necesarios para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales deba pronunciarse la resolución, serán realizados de oficio por la autoridad a cuyo cargo se tramita el procedimiento. Siendo así, tal como señala Juan Carlos Morón Urbina *“La instrucción del procedimiento, tiene por objeto que la autoridad a cargo de un expediente acopie los elementos necesarios para lograr su convicción de la verdad material, indispensable para decidir el derecho aplicable al caso (...) y formar la fundamentación que servirá de insumo en la futura resolución que emita la autoridad”*. ^[3]

15.- Que, en ese marco legal, y en tanto que “el TUO” precitado^[4] establece que el procedimiento administrativo no reconoce formas determinadas, fases procesales ni momentos procedimentales rígidos, se elaboró el Informe Preliminar N° 245-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero de 2020 (foja 285), el cual concluye que “el predio” se superpone con quebradas con ocurrencia de avenida que pueden causar daños, sobre las cuales no se puede determinar el área de la Faja Marginal de Dominio Público Hidráulico.

16.- Que, al respecto se debe tener en cuenta que las fajas marginales son terrenos aledaños a los cauces naturales o artificiales, necesarios para la protección, el uso primario del agua, el libre tránsito, la pesca, caminos de vigilancia u otros servicios, por lo que constituyen bienes asociados al agua, y en consecuencia son consideradas como un bien de dominio público hidráulico, de conformidad con lo señalado en el artículo 6°, 7° y 74° de la Ley N.° 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”), razón por la cual, es considerado como estratégico para la administración pública del agua y en tal sentido no puede ser transferido bajo ninguna modalidad, ni tampoco se pueden adquirir derechos sobre ellos, de conformidad con lo señalado en el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos Ley N° 29338, aprobado mediante D.S. N° 001-2010-AG.

17.- Que, por lo antes expuesto, estando a lo informado por la Autoridad Nacional de Agua, mediante Informe Técnico Legal N° 290 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2020 (fojas 286 y 287), se concluyó lo siguiente: **i)** ha quedado demostrado que “el predio” se superpone con quebradas con ocurrencia de avenida que pueden causar daños, sobre las cuales no se puede determinar el área de la Faja Marginal, la misma que constituye bien de dominio Público Hidráulico; **ii)** al no poderse establecer con certeza el área de afectación con bienes de dominio público hidráulico, tampoco se puede determinar el área de dominio privado de libre disponibilidad; y, **iii)** la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” debió ser declarada improcedente en la etapa de calificación sustantiva del presente procedimiento, toda vez que no se puede establecer el área de libre disponibilidad tal como dispone el numeral 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”; debiéndose, además, tener en cuenta que como prescribe el último párrafo del numeral 6.8.2. de la citada directiva ^[5] el pago del servicio de la tasación no obliga ni condiciona la aprobación por parte de la entidad que sustenta el procedimiento de venta directa.

18.- Que, en consecuencia, y no obstante el desarrollo del procedimiento administrativo, la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” debe ser declarada improcedente, en la medida que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno hasta determinarse que ámbito constituye un bien de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, dejándose sin efecto las actuaciones realizadas con posterioridad a la calificación sustantiva, y poniendo en conocimiento de lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda según sus atribuciones de acuerdo al literal j) del artículo 46° del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N.° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, Decreto de Urgencia N° 026-2020, Decreto Supremo N° 076-2020-PCM, Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, y, el Informe Técnico Legal N° 290 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2020

[1] VI Disposiciones Específicas del Procedimiento de la Directiva N° 006-2014/SBN
6.1 Etapas del procedimiento de venta directa.

El procedimiento de venta directa tiene las siguientes etapas:

1. Presentación de solicitud y generación de expediente de venta directa.
2. Evaluación formal de la solicitud
3. Inspección técnica del predio solicitado.
4. Calificación sustantiva del procedimiento.
5. De la autorización o conformidad de la venta por el titular del pliego.
6. Comunicación de calificación sustancial de la solicitud.
7. De la evaluación comercial del predio.
8. Publicidad del procedimiento de venta directa.
9. De la mejor oferta del precio de venta.
10. De la emisión del informe técnico legal.
11. Opinión Técnica de la SBN en los procedimientos tramitados por las demás entidades del Sistema.
12. De la resolución que aprueba la venta directa.
13. Del pago del precio de venta.
14. Del contrato de compraventa y elevación a escritura pública
15. Liquidación y distribución de los ingresos obtenidos con la venta.
16. De la actualización del SINABIP.

[2] 6.7 Con el Documento de autorización o conformidad para la venta, la unidad orgánica competente procede a notificar al administrado la calificación favorable de su solicitud de venta directa.

[3] JUAN CARLOS MORON URBINA, Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, Gaceta Jurídica, Lima 2007. Pág. 449.

[4] Artículo 155.- Unidad de vista

Los procedimientos administrativos se desarrollan de oficio, de modo sencillo y eficaz sin reconocer formas determinadas, fases procesales, momentos procedimentales rígidos para realizar determinadas actuaciones o responder a precedencia entre ellas, salvo disposición expresa en contrario de la ley en procedimientos especiales.

[5] 6.8.2 Del Encargado de efectuar la tasación comercial y pago del servicio

(...)

El pago del servicio de tasación no obliga ni condiciona la aprobación de esta, por parte de la entidad que sustenta el procedimiento de venta directa.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **CESAR AUGUSTO MORAN JUNCO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el vigésimo octavo considerando de la presente resolución.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI 20.1.1.8.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario