

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0296-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 309-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ARTURO HERMAN MONTEJO CRUZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 10 376,79 m², ubicado en el Distrito de El Alto, Provincia de Talara y Departamento de Piura, 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 (en adelante “el TULO de la Ley”) y su Reglamento 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 4 de marzo del 2020 (S.I. N° 06005-2020), **ARTURO HERMAN MONTEJO CRUZ** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia legalizada del cargo de la solicitud de posesión de terreno en el Distrito de El Alto (fojas 6); b) copias legalizadas de las inspecciones oculares posesionarias emitidas por el Juzgado de Paz de El Alto el 22 de septiembre del 2001, 3 de enero del 2003, 6 de mayo del 2004, 14 de agosto del 2005, 31 de agosto del 2007, 22 de agosto del 2013 y 8 de enero del 2020 (fojas 10); c) copia legalizada de la inspección ocular posesionaria emitida por el Gobernado de El Alto el 6 de mayo del 2013 (fojas 16) d) memoria descriptiva correspondiente a “el predio” (fojas 20); e) plano perimétrico y ubicación correspondiente a “el predio” (fojas 24); f) copia simple del certificado de zonificación emitido por la Municipalidad Distrital de El Alto el 14 de octubre del 2015 (fojas 26); g) copia legalizada de la constancia residencia emitida por la junta vecinal “Zona Industrial” El Alto el 9 de octubre del 2017 (fojas 27); h) copias legalizadas de las constancias de inspección ocular Nros. 0207-2013, 0093-2015 y 0162-2017 emitidas por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital El Alto el 4 de octubre del 2013, 21 de abril del 2015 y 17 de octubre del 2017 (fojas 28); i) copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 16 de abril del 2012 (fojas 31); j) copia legalizada de la declaración jurada de autoevaluó (PR y HR) correspondiente a los periodos 2016 y 2017 emitidos por la Municipalidad Distrital El Alto (fojas 33); k) copia legalizada de la constancia de posesión emitida por la Gerencia de Obras Publicas y Proyectos de la Municipalidad Distrital El Alto el 28 de octubre del 2019 (fojas 39); y, l) copia simple de dos fotografías (fojas 40).

4. Que, el procedimiento 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”).

5. Que, por su parte 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. Asimismo, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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.

7. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0531-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2020 (fojas 41), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

i) 4 754,92 m² (representa el 42, 82 % de “el predio”) se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor del Estado en la partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 45), con CUS N° 45926.

ii) 5 621,93 m² (representa el 54,18 % de “el predio”) se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor del Estado en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 61), con CUS N° 45907.

iii) 768,99 m² (representa el 7,41% de “el predio”) se superpone sobre derecho de la Red Vial Nacional de código de ruta PE-1N.

iv) Según las imágenes satelitales del Google Earth, del período comprendido entre el 2004 a agosto del 2016, se encontraba desocupado, no se advierte un cerco de obra civil de carácter permanente; y, de las imágenes del período del 2018 al 2019 se observa ocupación en 541,00 m² (representa el 5,21 % de “el predio”), se advierte un cerco.

v) Según la Ficha Técnica N° 2982-2017/SBN-DGPE-SDS del 21 de diciembre de 2017 (fojas 66) y plano perimétrico N° 5334-2017/SBN-DGPE-SDS (fojas 67), “el predio” es naturaleza eriaza de topografía variable de zonas planas a inclinadas, se encuentra ubicada a la altura del kilómetro 1137 de la carretera panamericana norte, a 220 metros al norte del grifo Primax y de la intersección de la carretera panamericana norte y el ingreso al distrito El Alto, encontrándose desocupado y sin uso.

vi) Se encuentra en un área con zonificación de industria liviana (I -1).

8. Que, respecto al área de 768,99 m² (representa el 7,41% de “el predio”), esta Superintendencia no es competente para evaluar y/o aprobar actos de disposición, al superponerse con el derecho de vía de la Red Vial Nacional de código de ruta PE-1N, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”.

9. Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe el área remanente de 9 607,80 m² (representa el 92,59 % de “el predio”) (en adelante “el área disponible”), por cuanto constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado; teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales c)[1] o d)[2] del artículo 77 de “el Reglamento”; ya que si bien “el administrado” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; alega el ejercicio de posesión adjuntando documentación con la que pretende acreditarla.

10. Que, en ese sentido corresponde precisar que las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”, establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

i) Para la causal c): a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, b) área delimitada en su totalidad con obras civiles, c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio” y d) uso compatible con la zonificación vigente;

ii) Para la causal d): a) posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010 y b) área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

11. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iv) del octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth[3] del período comprendido entre el 2004 a agosto del 2016, “el área remanente” se encontraba desocupada, no advirtiéndose cerco de obra civil de carácter permanente; y, de las imágenes del período del 2018 al 2019 se observa ocupación siendo aproximadamente 541,00 m² (representa el 5,21 % “el predio”). Asimismo, en la Ficha Técnica N° 2982-2017/SBN-DGPE-SDS del 21 de diciembre de 2017 (fojas 66) y plano perimétrico N° 3699-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 67), se advierte que “el área remanente” se encontraba desocupada y sin uso.

12. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que en el presente caso no se cumple con uno de los requisitos descritos en el décimo primer considerando de la presente resolución para proceder con una venta directa por las causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que para ambas causales el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010 y se ha determinado que “el área disponible” se encontraba desocupada en dicha fecha; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “el administrado” pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 0381-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2020; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0319 y 0320 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ARTURO HERMAN MONTEJO CRUZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[2] 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 indubitadamente 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.

[3] Directiva N° 006-2014-SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad"

6.4 Inspección técnica del predio. - Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.