



RESOLUCIÓN N° 172-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero de 2020

VISTO

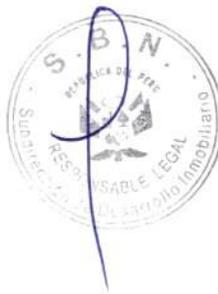
El Expediente N° 599-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ CARMEN RODAS ESPINOZA** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 004,60 m² ubicada en la Panamericana Norte km 326,4, distrito de Culebras, provincia de Huarney y departamento de Ancash, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N.° 004-2007-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 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 31 de mayo de 2019 (S.I. N° 17965-2019), José Carmen Rodas Espinoza (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal "d" del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: i) acta de constatación judicial emitido por el Juez de Paz del Distrito de Culebras el 08 de setiembre de 2005 (folios 03); ii) constancia de posesión de terreno eriazo emitido por el Juez de Paz del Distrito de Culebras el 21 de setiembre de 2005 (folios 04); iii) certificado de posesión emitido por el Juez de Paz de Segunda Nominación del distrito de Culebras el 25 de enero de 2018 (folios 5); ii) acta de inspección ocular de terreno eriazo, emitido por el Juez de Paz de Segunda Nominación del distrito de Culebras el 25 de enero de 2018 (fojas 06), iv) copia



de su DNI; V) memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Gonzalo Eduardo France Cerna en abril de 2005 (fojas 09); v) plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Gonzalo Eduardo France Cerna en abril de 2005 (fojas 10 y 11); y.vi) copia de carta poder emitida en setiembre de 2019 (fojas 12).



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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 nuestro "Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



9. Que, en el caso concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por "la administrada" emitiéndose el Informe Preliminar N.° 762-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2019 (foja 16) determinándose que "el predio":

- i) Se superpone en su totalidad en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N°1028156 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, registrado con CUS N° 102676 (fojas 15).
- ii) "Se advierte que "el predio" se superpone con el proceso judicial con código N° 194-2015, en estado no concluido.
- iii) En cuanto a la evaluación de cambio físico y ocupación de "el predio", se advierte que es un terreno eriazo, desocupado, sin delimitación alguna, no se visualiza elementos que restrinjan el acceso a "el predio".



RESOLUCIÓN N° 172-2020/SBN-DGPE-SDDI

- iv) Según la imagen del Street View del Google Earth de enero de 2015, se advierte que “el predio” se encuentra ocupado por una vivienda de material prefabricado.
- v) Los documentos presentados por “el administrado”, son insuficientes para establecer la correspondencia con “el predio”.

10. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2574-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2019 (en adelante “el Oficio”) por el que se requirió a “el administrado” presente nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación de “el predio”, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, debiendo, además dichos documentos guardar correspondencia con el predio, dado que de la evaluación de los documentos presentados en su solicitud de venta directa se advierte que: i) el acta de constatación judicial (folios 03) y la constancia de posesión de terreno eriazo (folios 04) emitidos por el Juez de Paz del Distrito de Culebras el 08 de setiembre de 2005 y el 21 de octubre de 2005, respectivamente, no cuentan con datos técnicos suficientes que permitan determinar su correspondencia con “el predio” materia de venta; y, ii) el certificado de posesión (folios 05) y el acta de inspección ocular de terreno eriazo, emitidos por el Juez de Paz de Segunda Nominación del distrito de Culebras el 25 de enero de 2018, han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por tanto no resultan idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, (03) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el oficio”, para que subsane las observaciones advertidas.

11. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en su escrito señalado en el tercer considerando de la presente Resolución (fojas 01), sin embargo tal como consta en el Informe de devolución de la empresa Olva Courier, la dirección señalada es imprecisa dado que el Km 326.4 no pertenecería al distrito de Culebras, por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo y se procedió a la devolución del documento, sin embargo con fecha 04 de setiembre de 2019, se notificó en las instalaciones de esta Superintendencia a Alexander Cornejo Quiroz representante de “el administrado” según carta poder adjuntada en su escrito de fecha 31 de mayo de 2019, por lo que de conformidad con el numeral 21.4.¹ del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; se le tiene por bien notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de tres (03) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 30 de setiembre de 2019 (fojas 19).

1 Artículo 21. Régimen de la Notificación Personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

12. Que, mediante escrito presentado el 19 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31170-2019) (fojas 22) es decir dentro del plazo otorgado, "el administrado" presenta constancia de posesión de terreno eriazos suscrito por el Juez de Paz del distrito de Culebras, Luis Zapata Crespo, el 21 de octubre de 2005 (fojas 24).

13. Que, en virtud de la documentación remitida por "el administrado", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 233-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre de 2019 (fojas 27 y 28) que complementa el Informe N° 1112-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 26); que concluye, respecto de "el predio" lo siguiente:



- i) Las coordenadas indicadas en la constancia de posesión de terreno eriazos corresponden a la ubicación de "el predio", sin embargo existe imprecisión con la colindancia sur dado que no colinda con la carretera Panamericana Norte.
- ii) La Ficha Técnica N° 1409-2018/SBN-DGPE-SDS (asociada al CUS N°102676) (fojas 29), que recoge la inspección efectuada el 11 de setiembre de 2018 por profesionales de la Subdirección de Supervisión sobre un área de 6 550,92 m² que se superpone con "el predio" (según plano de diagnóstico N° 4240-2018/SBN-DGPE-SDS), se constató al interior del área inspeccionada una edificación de material precario, de esteras y madera, a 85 metros de la edificación se visualiza un área cercada por esteras donde se encontró un vehículo y al noroeste de dicha edificación jaulas de madera y un grupo eléctrico.
- iii) En la inspección no se advierte la existencia de un cerco que delimite un área de 3 004,60 m², lo cual se corrobora con la evaluación de la situación física analizada en el Informe Preliminar N° 762-2019/SBN-DGPE-SDDI que concluye que en el periodo 2005 -2007 el terreno se encontraría en la condición de desocupado.
- iv) De la imagen satelital del 4 de junio de 2019, se advierte que "el predio" se encuentra sin delimitación alguna que restrinja el acceso a terceros.



14. Que, en ese contexto, se deberá considerar los siguientes requisitos exigidos por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", según la cual debe cumplir con los siguientes 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 estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

15. Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en el décimo tercer considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales de Google Earth² el "predio" en el período del 2005 – 2007 se encontraba totalmente desocupado, sin edificación ni delimitación alguna que restrinja el acceso de terceros, situación que se mantiene según se observa de la imagen satelital del 4 de julio de 2019. Asimismo, en la Ficha Técnica N.º 1409-2018/SBN-DGPE-SDS que contiene la inspección técnica realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia al área de 6 550,92 m² en cuyo ámbito se encuentra "el predio" se advirtió que no se encontraba cercado y no cuenta con delimitación alguna que restrinja el acceso a terceros.



16. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que "el administrado" no cumple con acreditar el segundo requisito exigido para proceder a una venta directa por las causal d) del artículo 77° de "el Reglamento") motivo por el cual deviene en improcedente la solicitud de venta solicitada por "el administrado".

² En virtud del numeral 6.4 de "la Directiva N° 006-2014/SBN", esta Subdirección también está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial, para comprobar la posesión del predio objeto de compraventa.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 172-2020/SBN-DGPE-SDDI



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

De conformidad con el T.U.O. de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 173-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2020, el Informe Técnico Legal N° 0187-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2020.

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JOSÉ CARMEN RODAS ESPINOZA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 20.1.1.8



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