



**RESOLUCIÓN N° 0601-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 053-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JULISSA GRISELL CORREA RUJEL**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 30 342,66 m<sup>2</sup> ubicada en el área de expansión urbana del distrito de El Alto altura del km. 1137 de la Carretera Panamericana Norte, provincia de Talara y departamento de Piura, 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 24 de diciembre de 2019 (S.I. N° 41005-2019), **JULISSA GRISELL CORREA RUJEL**(en adelante “la administrada”) 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: **a)** Copia simple de la Ficha Técnica N° 0610-2016/SBN-DGPE-SDS (foja 27); **b)** copia simple de la Ficha Técnica N° 938-2017/SBN-DGPE-SDS (foja 29); **c)** copia simple de la constancia de inspección ocular de fechas 28.02.2013, 03.01.2011, 12.01.2009, 12.01.2007, 05.03.2005, 18.08.2003 y 05.12.2001, emitido por el Juez de Paz Segundo Julio Palacios Escobedo, Juzgado de Paz Única Nominación - EL ALTO (fojas 34 al 44); **d)** copia simple de la constancia de inspección ocular de fecha 20.09.2000, emitido por el Juez de Paz, Rosa Amelia Machuca Neyra, Juzgado de Paz Única Nominación - EL ALTO (foja 45); **e)** copia simple de escrito del 06.12.2009, de Julissa Grisell Correa Rujel, dirigido al alcalde de la Municipalidad Distrital del Alto (foja 46); **f)** copia simple de constancia de tributación, emitido por la Abogada Carla Julissa Cruz Periche, Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de El Alto, de fecha 03.12.2019 (fojas 48); **g)** copia simple de comprobantes de caja número y fecha: 057706 de fecha 11.11.2019, 046059 de fecha 22.02.2019, 056287 de fecha 04.06.2019, 056288 de fecha 04.06.2019, 056938 de fecha 09.08.2019, 051832, de fecha 11.12.2017, 051905 de fecha 21.12.2017, emitido por la Municipalidad Distrital de El Alto (49 al 60);

**h)** Declaración Jurada de la Municipalidad Distrital El Alto, PU y HR 2018,2016,2017 y 2019 (fojas 61 al 64); **i)** copia simple de informe preliminar N°232-2019/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 27.02.19 (65) ; **j)** memoria Descriptiva de enero de 2019 y Plano Perimétrico, con firma de Ing. Geógrafo Deivid Jhoseph Gutarra Garay con Reg. CIP N° 179944 (Fojas 68 al 71).

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 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. 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.

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. 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**; 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.

8. 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.° 120-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2020 (foja 72) determinándose que:

**i )** “El predio” de 30 342,66 m<sup>2</sup>, se encuentra comprendido en tres (3) área con inscripción registral inscritas a favor del Estado según detalle siguiente:

Denominación	Área parcial m <sup>2</sup>	Porcentaje %	Titularidad	Partida Registral	CUS
Área A	15 181,91m <sup>2</sup>	50,03	Estado - SBN	11010747	45926
Área B	14 890,89 m <sup>2</sup>	49,08	Estado - SBN	11006291	90465
Área C	269,86 m <sup>2</sup>	0,89	Estado - SBN	11006267	45973
Área total solicitada m <sup>2</sup>	30 342,66 m <sup>2</sup>	100			

**ii)** El área de 4 033,40 m<sup>2</sup> (13,29% de “el predio”) se superpone con terrenos sirvientes líneas de flujo tramo pozo 7701 - batería 917 inscrito a favor de PETROBRAS Energía Perú S.A. en la partida registral N° 11006309 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana con CUS N° 45973.

**iii)** Se superpone parcialmente con el proceso judicial con código: M\_1578-2017 en un área de 12 615,77 m<sup>2</sup> (41,58 % de “el predio”) y con el proceso judicial con código: M\_1580-2017 en un área de 12 358,64 m<sup>2</sup> (40,73 % de “el predio”).

**iv)** Se superpone con dos procesos judiciales: **a)** Juzgado Civil de Talara, Nro Legajo 119-2019, demandante la SBN y demandado Julissa Correa Rujel, materia legal “Reivindicación Judicial”, estado no concluido; y **b)** Juzgado Civil de Talara, Nro Legajo 487-2019, demandante la SBN y demandado Julissa Correa Rujel y CPVEN Servicios Petroleros S.A.C. Representado por Moisés, material legal “Reivindicación Judicial”, estado no concluido.

**v)** “El predio” se superpone con el Lote X de la Cuenca Talara con contrato de explotación (licencia) por la compañía PETROBAS ENERGÍA PERÚ, hasta el 19 de mayo de 2024, encontrándose también afectado por el ara de seguridad de los pozos PBR-X-NR-EA8368 Y A7701 con restricciones para su ocupación según el art. 117 del Reglamento de actividades de explotación y exploración de hidrocarburos aprobado por D.S. N° 032-2004-E, que corresponden a los CUS N° 90465 (49,08%) y N° 45973 (0,89%).

**vi)** “La administrada” presenta documentación de Inspecciones Judiciales del Juez de Paz del 2000, 2001, 2003, 2005, 2007 y 2009, los cuales no consignan información suficiente para establecer la correspondencia con “el predio”.

**vii)** Según el geoportal de PROVIAS, el derecho de vía de una vía existente (que conecta a la red vial nacional PE-1N) podría afectar a “el predio”.

**viii)** “El predio” de naturaleza eriaza, presenta una topografía plana de pendiente suave, con escasa vegetación propia de desierto costero, se encuentra cercado con obra civil de carácter permanente casi en su totalidad con excepción del lado H-I ( plano perimétrico P-001-2019), asimismo, incluye cercos internos, dividiendo “el predio” en cuatro áreas, de las cuales tres se encuentran cercadas en su totalidad y una cuarta área está cercada parcialmente ( discontinua en el lado H-I) que representa aproximadamente 4 923,99 m<sup>2</sup> (16,23 %) de “el predio”; se advirtió la existencia de un portón metálico de doble hoja de color negro de ingreso; se ha establecido que la antigüedad de la construcción de los cercos es posterior a diciembre del 2013. Lo expuesto está sustentado en la visualización de imágenes satelitales y Fichas Técnicas Nos 610-2016/SBN-DGPE-SDDI y 938-2017/SBN-DGPE-SDS del 10-05-2017.

**9.** Que, de acuerdo a lo indicado en párrafos precedentes “el predio ” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que toda vez que “la administrada” ha indicado que se acoge a la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, al respecto se debe considerar que se han establecido 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 estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

**10.** Que, 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.

11. Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en el viii) ítems del octavo considerando de la presente resolución, de acuerdo a las Fichas Técnicas N.º 610-2016/SBN-DGPE-SDAPE y N.º 0938-2017/SBN-DGPE-SDS que contienen las inspecciones técnicas realizadas por profesionales de las Subdirecciones de Administración del Patrimonio Estatal y Supervisión, se advierte entre otros que, el 2016 en el predio signado con CUS N.º 90465 se encontraron dos construcciones de material noble que serían cercos estando uno de ellos ampliándose, y en el 2017 que este se encuentra totalmente cercado apreciándose un letrero que indica “se alquila” y encontrándose desocupado con presencia de arbustos y vegetación propias de un bosque seco.

12. Que, a mayor abundamiento de acuerdo a las imágenes del aplicativo Google Earth del periodo 2004-2013 “el predio” se encontraba totalmente desocupado hasta diciembre de año 2013, no advirtiéndose delimitación con obra de carácter civil permanente, que restrinja el acceso a terceros.

13. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “la administrada” no cumple con los requisitos descritos en el noveno y décimo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77º de “el Reglamento”; en la medida que dentro del periodo establecido por aquel (el ejercicio de la posesión debe contar con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, es decir al 25 de noviembre de 2005), siendo que según las inspecciones técnicas realizadas por la SDAPE y SDS, se observó la construcción parcial del cerco fuera del período establecido y que se advirtió que en el área registrada con el CUS 90462 se observó desocupación y presencia de arbustos y vegetación y un letrero que indicaba “se alquila”; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la administrado”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

15. 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 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N.º 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N.º 006-2017-JUS; Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 695-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020, el Informe Técnico Legal N.º 690-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JULISSA GRISELL CORREA RUJEL**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2º.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Artículo 3º.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese, y comuníquese**  
P.O.1 N.º 20.1.1.8

**VISADO POR:**

**PROFESIONAL DE LA SDDI**

**PROFESIONAL DE LA SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**