

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0684-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 718-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EMILIA MIKA OIKAVA y WILLIAM JOSÉ TOBIÁS ALCÁNTARA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 4,6136 ha (46 136,48 m²), ubicado en el Sector denominado San José Bajo – margen izquierdo, distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima; 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 “el 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 28 de junio de 2019 (S.I. N° 21458-2019), **EMILIA MIKA OIKAVA** y **WILLIAM JOSÉ TOBÍAS ALCÁNTARA** (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa de “el predio”, alegando el ejercicio de posesión sobre éste (foja 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Huacho el 01 de junio de 2018 (fojas 03); **b)** memoria descriptiva del plano perimétrico y ubicación predio – Minka de julio de 2018 (fojas 05); **c)** copia simple de Resolución Subgerencial N° 1131-2015-SGATR/MDSM del 17 de agosto de 2015 (fojas 08); **d)** copia simple del acta de solicitud de inspección judicial – Juzgado de Paz de Luriana – Santa María (fojas 10); **e)** copias simples del impuesto predial (HR) emitidos por la Municipalidad Distrital de Santa María correspondiente al 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016 (fojas 12 al 20).

4.- 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”).

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 complementa 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 “los administrados” elaborando el Informe Preliminar N.º 877-2019/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto de 2019 (foja 21), el cual determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la SBN, en la Partida Registral N.º 50230481 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, con CUS 141003;
- ii. 604,51 m² (representa el 1.31 % de “el predio”), se superpone parcialmente por el lado Norte con el “**Sitio Arqueológico San José**” declarado Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Viceministerial N.º 314-2011-VMPCIC-MC de fecha 14 de marzo de 2011.
- iii. Según las imágenes satelitales del Google Earth, es de naturaleza eriaza ubicado en zona extra urbana, observándose en el período comprendido del 2004 al 2014, que se encontraba totalmente desocupado, sin la presencia de cerco perimétrico que delimite el predio y que restrinja el acceso de terceros al mismo, evidenciándose ocupación a partir del 2016, constituida por un cerco perimétrico que delimita un área mayor, del cual “el predio”, forma parte. Su interior se encuentra totalmente desocupado
- iv. Es de naturaleza eriaza, su topografía es accidentada y el tipo de suelo es arcilloso – limoso, ocupado de manera dispersa por viviendas sin servicios básicos y cultivos permanentes, según la Ficha Técnica N.º 0210-2019/SBN-DGPE-SDAPE, de un área de 3 703 714,03 m² (área de mayor extensión) que involucra al área solicitada
- v. No cuenta con información de zonificación.

9.- Que, en virtud de lo expuesto en el numeral ii) del considerando anterior, el área de 604,51 m² (representa el 1,31 % de “el predio”), no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar la condición de bien de dominio público, de carácter intangible, inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21^[1] y 73^[2] de la Constitución Política del Perú, concordado con el segundo párrafo del artículo 5^[3] y el numeral 6.1) ^[4] del artículo 6 de la Ley N.º 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y el literal a) del artículo 2.2^[5] de “el Reglamento”.

[1] Patrimonio Cultural de la Nación

Artículo 21.- Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.

La ley garantiza la propiedad de dicho patrimonio.

^[2] Artículo 73°.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

^[3] Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles.

^[4] Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado.

10.- Que, en tal sentido sólo el área de 45 531,97 m² (representa el 98.69 % de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es pasible de ser objeto de acto de disposición al haberse determinado que es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, correspondiendo a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales c)[6] y d)[7] del artículo 77° de “el Reglamento”, ya que si bien “los administrados” no precisan la causal en la cual sustentan su requerimiento, también es cierto que alegan ejercer posesión sobre “el predio”.

11.- Que, en ese sentido corresponde precisar que las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”, establecen 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.

12.- Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iii) del octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth [8], “el predio” en el período del 2004 al 2014 se encontraba desocupado y sin cerco perimétrico que delimite o restrinja el acceso a terceros, observándose indicios de ocupación en el año 2016. Asimismo, visualizado el aplicativo Sistema Nacional de Información de Bienes Estatales – SINABIP, con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte en el legajo digital que obra la Ficha Técnica N° 0210-2019/SBN-DGPE-SDAPE, que contiene la inspección ocular realizada el 19 de febrero de 2019 a un área de mayor extensión sobre la que recae “el área disponible”, que ésta se encontraba ocupada de manera dispersa por viviendas sin servicios básicos y cultivos permanentes.

13.- Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que en el presente caso no se cumple con los requisitos descritos en el décimo primer considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por las causales c) ó 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 el área solicitada debe estar delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; sin embargo, se ha observado que “el área disponible” se encontraba desocupada a dicha fecha y no se encuentra delimitada siendo que el 2019 se advirtió viviendas de manera dispersa; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”.

[5] Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

14.- Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “los administrados”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos para la compraventa directa por alguna de las causales de posesión, 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 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 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° 802-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2020, el Informe Técnico Legal N° 787-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2020.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **EMILIA MIKA OIKAVA Y WILLIAM JOSÉ TOBÍAS ALCÁNTARA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 20.1.1.8

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

[6] 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.

[7] 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

[8] 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.