



RESOLUCIÓN N° 0692-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 302-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ANTONIO PONCE CÓNDOR y JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 25.7022 has, ubicado a Km. 11 Km de la carretera Panamericana Norte, a la altura del Km. 184.50, sector Huriguas, distrito de Supe, provincia de Barranca, departamento de Lima, en adelante “el predio”.

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 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 (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 02 de abril del 2018 (S.I. N° 10992-2018), **ANTONIO PONCE CONDOR y JUAN LUCIO PONCE CONDOR**, (en adelante “el administrado”) solicitan la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de sus documentos nacional de identidad (fojas 2-3); **b)** carta poder del 28 de noviembre de 2017 con firmas certificadas de “los administrados” (fojas 4); **c)** copia de la partida N° 50137277 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 6-8); **d)** copia de la partida N° 080008276 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 9-13); **e)** copia del certificado de búsqueda catastral expedida el 27 de octubre de 2017 por abogado certificador de la Zona Registral N° IX- Sede Lima (fojas 14); **f)** copia

de las declaraciones juradas del impuesto predial de los años 2017 (PR y HR) emitidos por Municipalidad Distrital de Supe (fojas 15-19), **g**) copia de la constancia de posesión N° 056-2008-ALC-MDS emitida por la Municipalidad Distrital de Supe, el 09 de julio de 2008 (fojas 20); **h**) copia del acta de diligencia de verificación emitida por el Juez de Paz de Supe Puerto, el 09 de julio de 2015 (fojas 21-22); **i**) copia de la Resolución Directoral N° 2850-2016-ANA-AAA-Cañete-Fortaleza del 29 de diciembre de 2016 (fojas 23-24); **j**) copia simple del contrato de transferencia de posesión sin fecha (fojas 25-26); **k**) copia de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Supe Puerto, el 13 de julio de 2015 (fojas 28); **l**) copia del certificado de habilidad de fecha 19 de mayo de 2017 (fojas 29); **m**) memoria descriptiva, de marzo del 2018 suscrito el ingeniero agrónomo, Miguel R. Ojeda Orihuela (fojas 30-31 y 33-34); y, **n**) plano perimétrico – ubicación, de marzo 2018 suscrito por el ingeniero agrónomo, Miguel R. Ojeda Orihuela (fojas 35-36).

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, 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.

6. 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.

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 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.

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “los administrados”, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 699-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2018 (fojas 37-39), el cual concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) A partir de los datos técnicos mostrados en los documentos técnicos se obtuvo un área gráfica de 257 021,88 m².

ii) Se superpone totalmente con ámbito de mayor extensión de 893 141,44 m² inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 80092241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, con CUS N° 50447.

iii) Se advirtió la posible existencia de humedal ubicado en la zona norte de “el predio”, por lo que se deberá realizar la consulta a la Autoridad Nacional del Agua – ANA.

iv) No se puede determinar el uso de “el predio”, debido a la falta de planos de zonificación y usos de suelo del distrito de Supe y de la provincia de Barranca, en ese sentido se sugiere contar con el Certificado de Zonificación o Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

v) Respecto a la documentación para acreditar la posesión de “el predio”, no es posible determinar que los mismos correspondan a “el predio”, toda vez que su ubicación y los datos no se asemejan al predio solicitado.

vi) Según imágenes satelitales del Google Earth (periodo 2002-2008) se advierte lo siguiente: **a)** en imágenes de diciembre del 2002, se advierte que no presenta ocupación alguna por parte de actividad humana; **b)** en imágenes de setiembre del 2010 se advierte un módulo de vivienda y aparentemente ocupado por cultivo en el lado este de “el predio”.

vii) Revisada la Ficha Técnica N° 150-2011/SBN-DGPE-SDDI asociada al CUS N° 50447 de la inspección realizada el 11 de enero de 2011 sobre el área de mayor extensión de 893 141,44 m² presentaría pequeños sectores ocupados por plantaciones por terceros y en el medio una edificación precaria de madera y esteras; asimismo, se observa indicios de ocupación pero en estado de abandono; sin embargo, el mayor porcentaje del área se encuentra sin edificación ni ocupación alguna.

9) Que, en atención a lo expuesto en el informe preliminar, esta Subdirección solicitó información a las siguientes entidades:

- Mediante Oficio N° 1618-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2018 (fojas 42), se solicitó a la Autoridad Administrativa del Agua III Cañete – Fortaleza, informe lo siguiente: **i)** si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico, y, **ii)** y de ser el caso, nos indique el área involucrada, remitiéndonos la documentación técnica correspondiente (física y/o digital); **iii)** si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición; y, **iv)** remita de manera completa la Resolución N° 2850-2016-ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA del 29 de diciembre de 2016, precisando si está referida a áreas que forman parte de “el predio”.

- La consulta realizada fue puesta en conocimiento de “los administrados” mediante Oficio N° 1624-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2018 (fojas 43).

- En atención a lo solicitado, mediante Oficio N° 887-2018-ANA-AAA.CF presentado el 03 de agosto de 2018 (S.I. N° 28654-2018), la Autoridad Administrativa del Agua III Cañete – Fortaleza remite el Informe Técnico N° 014-2018-ANA-AAA-C-F/LAAO, donde se concluyó que “el predio”, no se superpone con predios agrícolas con derecho de uso de agua agrícola; asimismo, que el predio en consulta se encuentra en zona eriaza y que existe predio colindante que se encuentra en posesión de los hermanos Ponce Córdor a orillas del Río, que se superpone con el límite de la Faja Marginal del Río Marginal del Río Supe y que la Resolución Directoral N° 2010-2015-ANA, establece el límite de Faja marginal del Río Supe en ambas márgenes del cauce (fojas 44-45).

- Mediante Oficio N° 1927-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2018 (fojas 55), reiterado con los Oficios N° 2872-2018/SBN-DGPE-SDDI, N° 009-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 1844-2019/SBN-DGPE-SDDI y N° 2257-2019/SBN-DGPE-SDDI, de fechas 23 de octubre de 2018, 04 de enero de 2019, 30 de mayo de 2019 y 05 de julio de 2019 (fojas 58, 59, 62 y 66), se solicitó a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR, informe que: **i)** si “el predio” tiene naturaleza agropecuaria; **ii)** si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización a cargo de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima; **iii)** si ante la entidad que representa, se viene tramitando o evaluando actualmente alguna solicitud relacionada con éste; y, **iv)** precisar si “los administrados” pueden formalizarlo y titularlo bajo un régimen legal especial que le otorgue competencias a vuestra representada, teniendo en cuenta que éstos señalan que vienen desarrollando actividades agropecuarias.

- La consulta fue puesta en conocimiento de “los administrados” mediante Oficio N° 1961-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018 (fojas 56-57).

- En atención a lo solicitado, la DIREFOR mediante Oficio N° S/N-2019-GRL/GRDE/DIREFOR/OACC presentado el 14 de agosto de 2019 (S.I. N° 26982-2019), adjuntó el Informe N° 172-2019-GRL/GRDE/DIREFOR/SDCC/CPMG del 08 de agosto de 2019, donde se concluyó que, de acuerdo a la imagen satelital del Google Earth “el predio” se encuentra aparentemente en estado agropecuario, se encuentra en zona no catastrada, no presenta solicitud alguna y que se podría formalizar “el predio” mediante una actualización catastral (fojas 67-69).

- Mediante Oficio N° 1069-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2019 (fojas 60) y reiterado con los Oficios N° 1845-2019/SBN-DGPE-SDDI y N° 2254-2019/SBN-DGPE-SDDI, de fechas 30 de mayo de 2019 y 05 de julio de 2019 (fojas 63-64 y 65), se solicitó a la Municipalidad Provincial de Barranca, informe la zonificación de “el predio” para determinar la compatibilidad de usos y remita el Certificado de Zonificación y Vías. En atención a lo solicitado la Municipalidad Provincial de Barranca, mediante Oficio N° 0234-2019-EYRM/SGCPT-MPB ingresado el 01 de octubre de 2019 (S.I. N° 32425-2019), informó que traslado nuestro pedido a la Municipalidad Distrital de Supe y que ésta le informó que no cuenta con Plan de Desarrollo Urbano y Rural, por lo que el área en consulta no cuenta con algún tipo de zonificación y vías (fojas 70-72).

10. Que, mediante escrito presentado el 27 de febrero de 2020 (S.I. N° 05364-2020), “los administrados”, señalan domicilio legal en Av. Jorge Chávez N° 1285 del Distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima (fojas 73-74).

11. Que, a fin de evaluar integralmente el requerimiento de “los administrado” y considerando la información proporcionada por la DIREFOR señalada en el considerando noveno de la presente Resolución, mediante Oficio N° 01533-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2020 (fojas 75) y reiterado con Oficio N° 01780-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto de 2020 (fojas 77), se solicitó a la DIREFOR, informe lo siguiente: **i)** Sí la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, tiene competencia o no para realizar algún proceso de formalización respecto de “el predio”; y, **ii)** en caso fuera posible que pueda realizar la formalización de “el predio”, sírvase a indicar la normativa especial que la ampara. Cabe precisar que a la fecha de la emisión de la presente Resolución la DIREFOR no ha emitido respuesta a nuestro requerimiento, por lo que se prescinde de la información solicitada.

12. Que, en atención a lo expuesto en autos, esta Subdirección considero conveniente ampliar el diagnostico técnico señalado en el considerando octavo de la presente Resolución, mediante Informe Preliminar N° 01014-20200/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2020 (fojas 79-81), en el que se concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

a) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida N° 80092241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, asignado con CUS N° 50447.

b) Se encuentra en aparente estado agropecuario y se ubica en zona no catastrada, de acuerdo a la información emitida la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR.

c) Se advierte que la documentación presentada por “los administrados” para acreditar la causal solicitada, los datos consignados no son suficientes para correlacionar con “el predio”.

d) Según aplicativo del Google Earth durante el periodo del 2009 al 2020, se advierte que “el predio” tiene aptitud agrícola debido a la cercanía del Río Supe, observándose en su interior vegetación natural propia de la ribereña del Río (10%), se encuentra parcialmente ocupado por áreas destinadas a la actividad agrícola (35%) y por 03 módulos dispersos aparentemente de uso vivienda (1%), se observa que la mayor parte de “el predio” se encuentra desocupado, mientras que en las imágenes de setiembre del 2009 se advierte un módulo tipo vivienda y en la mayor

extensión de “el predio” se encuentra desocupado sin delimitación física de carácter permanente. Cabe precisar, que en los años siguientes la condición física de “el predio” no ha cambiado y ha incrementado las áreas agrícolas.

e) Revisada la Ficha Técnica N° 003-2009/SBN-GO-JAR de la inspección de fecha 09 de setiembre de 2008 asociada al CUS N° 50447 del área inspeccionada de 893 141,44 m² conforme al Plano Perimétrico N° 0004-2009/SBN-GO-JAR en el que se encuentra inmerso “el predios”, se observa la existencia de una vivienda de adobe (cerrada) de 64 m² y varios cercos de carrizo que delimitan parte del predio y en su interior se encuentra desocupado, también existe chozas precarias desocupadas en diferentes puntos del predio, el resto del terrero se encuentra desocupado.

13. Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77^[1] de “el Reglamento”: **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; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada.

14. Que, el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

15. Que, conforme se indicó en el décimo segundo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[2] del período comprendido del 2009 al 2020, se observa 03 módulos dispersos aparentemente de uso vivienda (1%), siendo que la mayor parte de “el predio” se encontraba desocupado; precisando que en el período de setiembre del 2009 se encontró un módulo tipo vivienda pero la mayor parte de “el predio” se encontraba desocupado y sin delimitación física de carácter permanente. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 003-2009/SBN-GO-JAR, que contiene la inspección realizada el 09 de setiembre de 2008 se advierte que en el área de mayor extensión 893 141,44 m² de la que forma parte “el predio” existiría una vivienda de adobe (cerrada) de 64 m² y varios cercos de carrizo que delimitan parte del predio pero se encuentra desocupado y el resto del terrero se encuentra en su totalidad desocupado.

16. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “los administrados” no cumplen con uno de los requisitos descritos en el décimo cuarto y décimo quinto considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que no se ha acreditado el ejercicio de su posesión sobre “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado, debiéndose archivar el expediente una vez que quede consentida la presente resolución.

17. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

18. Que, “los administrados” deben considerar que de acuerdo a lo indicado en el artículo 77° de “el Reglamento”, procede la venta directa de los predios de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad por posesión consolidada (causal c), siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

19. Que, se prescinde de la información solicitada a la DIREFOR con Oficio N° 01533-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2020 y reiterado con Oficio N° 01780-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto de 2020.

20. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0809-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0789-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2020.

[1] 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:

(...)

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 indubitablemente 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] 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ANTONIO PONCE CÓNDOR y JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, 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