



RESOLUCIÓN N° 0693-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre del 2020

VISTO:

El expediente N° 793-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **WALTHER EMILIO TOBIAS ALCÁNTARA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 77 160,00 m² ubicada en San José Bajo, a la altura del km. 18,5 carretera Huaura – Sayán, en el distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima, 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 TUO 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 28 de junio del 2019 (S.I. N° 21457-2019) **WALTHER EMILIO TOBIAS ALCÁNTARA** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” sin indicar alguna de las causales descritas en el artículo 77° de “el Reglamento”; sin embargo indica encontrarse en posesión de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (fojas 02); **2)** copia simple de la Resolución Sub Gerencial N° 1131-2015-SGATR/MDSM del 17 de agosto de 2015, otorgado por la Municipalidad Distrital de Santa María (fojas 03; **3)** copia simple del acta de solicitud de inspección judicial, otorgada por el Juzgado de Paz de Luriana – Santa María el 13 de julio de 2008 (fojas 04); **4)** copia simple del acta de diligencia de inspección judicial, otorgada por el Juzgado de Paz de Luriana – Santa María el 15 de julio de 2008 (fojas 05); **5)** copia simple de la memoria descriptiva, suscrito por el ingeniero

Rafael Palomino Rojas el 6 de julio de 2018 (fojas 07); 6) copia simple del plano perimétrico y de ubicación, suscrito por el ingeniero Rafael Palomino Rojas el 6 de julio de 2018 (fojas 09); y, 7) copia simple de la constancia de búsqueda de antecedentes catastrales arqueológicos, otorgado por el Ministerio de Cultura el 20 de julio de 2018 (fojas 10).

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 las solicitudes.

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, en el caso en concreto, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.° 928-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2019 (fojas 12), y actualizado mediante Informe Preliminar N.° 1012-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2020 (fojas 20), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

i) 76 833,43 m² (representa 99.58 % de “el predio”), que forma parte del área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 50230481 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, con CUS N° 141003;

ii) 327,36 m² (representa el 0.42% de “el predio”), no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representa por esta superintendencia;

iii) 4 807,92 m² (representa 6.23% de “el predio”), se superpone parcialmente por el norte con el sitio arqueológico San José, declarado Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Viceministerial N° 314-2011-VMPCIC-MC del 14 de marzo de 2011;

iv) el CUS N° 141003 (área 3 703 714,03 m²), correspondiente a la partida registral N° 50230481 del registro de predios de la Oficina Registral de Huacho, se encuentra incorporado en la base gráfica del portafolio inmobiliario del Estado, en condición de vigente;

v) Mediante Oficio N° 637-2020-GRL/GRDE/DIREFOR del 28 de setiembre de 2020 (S.I. N° 15643-2020), el Gobierno regional de Lima – DIREFOR, informa que ha aprobado la inmatriculación un área 2 670 994,00 m², mediante resolución Directoral N° 152-2018-GRL/GRDE/DIREFOR del 27 de setiembre de 2018, advirtiéndose que sobre el área de 58 944,33 m² (representa el 76.39% de “el predio”), se advierte duplicidad área inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia;

vi) Mediante Oficio N° 0325-2020-GRL-GRDE/DIREFOR/OACC (S.I. N° 06722-2020), el Gobierno Regional de Lima, manifiesta que viene evaluando el Expediente N° 621661-2018-DIREFOR de “el administrado”, sobre un procedimiento para el “Otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura, de un área de 65 705,00 m², dicha área se encuentra dentro del área materia de evaluación del procedimiento de venta directa (77 160,00 m²);

vii) revisado el plano de zonificación del distrito de Santa María del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huacho 2013-2022, se verifica que “el predio” no se encuentra inmerso en el ámbito propuesto del plano; y,

viii) visualizadas las imágenes satelitales del Google Earth entre el 2004 y 2017, no se advierte ocupación, solo con aparente presencia de cerco perimétrico de material desmontable, en octubre de 2019 se visualiza en su interior por el lado Nor Este un área tipo reservorio de aproximadamente 1 782,00 m², además se observa actividad agrícola de un área de 36 049,00 m² aproximadamente, lo cual es corroborado con la ficha técnica N° 0210-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de febrero de 2019.

9.- Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando precedente ha quedado demostrado que 327,36 m² (representa el 0.42% de “el predio”), no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por esta superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sétimo considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”

10.- Que, en relación al área de 4 807,92 m² (representa el 6.23% de “el predio”), se superpone parcialmente por el norte con el sitio arqueológico San José, declarado Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Viceministerial N° 314-2011-VMPCIC-MC del 14 de marzo de 2011, bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangible, inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21 de la Constitución de 1993[1], concordado con el segundo párrafo del artículo 5[2] y el numeral 6.1) de su artículo 6[3] de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

11.- Que, en relación al relación al área de 58 944,33 m² (representa el 76.39% de “el predio”) que es un bien de dominio público y de libre disponibilidad es pertinente mencionar que conforme a lo descrito en el ítem vi) del octavo considerando, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural (DIREFOR), informó que a la fecha viene evaluando el Expediente N° 621661-2018-DIREFOR sobre el procedimiento de “Otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura”, que “el administrado” gestionó de conformidad con el Decreto Supremo 026-2003-AG y que involucran a “el predio”; asimismo, precisó que de acuerdo a la inspección del 12 de febrero de 2020, éste se encuentra en condición eriazo parcialmente habilitado para agricultura, con sistema de riego por goteo, que se abastece de un reservorio de agua.

12.- Que, corresponde precisar que el artículo 1° del Decreto Supremo N° 026-2003-AG, prevé que el otorgamiento en venta directa de tierras eriazas para fines de pequeña agricultura[4], se hará sobre tierras eriazas de dominio del Estado con aptitud agropecuaria, ubicadas fuera del ámbito de los proyectos Especiales Hidroenergéticos a excepción de los terrenos eriazos o entregados a PROINVERSION para su venta o concesión en subasta pública.

13.- Que, en virtud de lo informado por el Gobierno Regional de Lima y en atención a la normativa citada en el considerando anterior, ha quedado corroborado que el Gobierno Regional de Lima a través de la DIREFOR viene evaluando la formalización de “el predio” dentro del marco de sus competencias.

14.- Que, es pertinente mencionar que si bien “el administrado” no precisa la causal en la que sustenta su requerimiento de venta directa, si ha manifestado que se encuentra en posesión de “el predio”; por lo que el requerimiento se encausaría en los literales c) y d) del artículo 77° de “el Reglamento”, siendo que la referida normativa indica que no se aplica cuando se encuentra comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades. En ese marco legal, y de acuerdo a lo manifestado por la DIREFOR corresponde declarar improcedente la solicitud presentada, debiéndose archivar el expediente una vez que quede consentida la presente resolución.

15.- Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

16.- Que, sin perjuicio de lo manifestado en el numeral v) del octavo considerando de la presente resolución, y de conformidad con el Informe N° 0314-2019/SBN-DNR-SDNC del 24 de diciembre de 2019 la Subdirección de Normas y Capacitación, concluye respecto a la competencia del Gobierno Regional para la adjudicación de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura, lo siguiente:

- El Decreto Supremo N° 026-2003-AG, prevé que las Direcciones Regionales de Agricultura de los Gobiernos Regionales son competentes el otorgamiento en venta directa de tierras eriazas para fines de pequeña agricultura, conforme a la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 26505. A tal efecto, tienen como facultad la inmatriculación de predios no inscritos de propiedad del Estado para destinarlos al cumplimiento de sus competencias.
- Respecto de los predios inscritos registralmente a favor del Estado o de alguna entidad del SNBE, el Decreto Supremo N° 026-2003-AG no ha previsto algún procedimiento de asunción de titularidad o de competencias para que los Gobiernos Regionales a través de sus Direcciones Regionales asuman la titularidad del predio o su administración para destinarlo a sus competencias. Bajo esa premisa, al no contar con norma especial al respecto, son de aplicación las normas generales del SNBE. En ese sentido, el Gobierno Regional debe solicitar la transferencia de dominio de acuerdo a lo previsto en el artículo 62 y siguientes de “el Reglamento”.

17.- Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, lo resuelto por esta Subdirección.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 812-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2020, y el Informe Técnico Legal N° 797-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre 2020

[1] 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.

[2] 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.

[3] 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.

[4] Artículo 2.- Definición de pequeña agricultura

Entiéndase por pequeña agricultura, la que se efectúe en terrenos cuya extensión no sea menor de 3 ha ni mayor de 15 ha, para el desarrollo de actividades de cultivos o crianzas.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **WALTHER EMILIO TOBIAS ALCANTARA** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio estatal, de conformidad con el noveno considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

POI 20.1.1.8.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario