



## **RESOLUCIÓN N° 0792-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de noviembre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 752-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ARIS ROGGER CRUZ PERICHE** y **KATIA GESSET CRUZ PERICHE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 155,59 m<sup>2</sup>, ubicado en la Zona Carretera Panamericana Norte, en el distrito de El Alto, provincia de Talara y departamento de Piura, 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, 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 23 de octubre de 2020 (S.I. N° 17739-2020) **ARIS ROGGER CRUZ PERICHE** y **KATIA GESSET CRUZ PERICHE**, en adelante "los administrados", solicitan la venta directa del "el predio", manifestando encontrarse en posesión desde el año 2016, sin embargo, no señala de manera expresa el literal del artículo 77° de "el Reglamento", en el que sustente su pedido. (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copias simples del documento nacional de identidad de "los administrados" (foja 3-4); **2)** Memoria descriptiva sin fecha suscrita por el Ingeniero Civil Edwin Santiago Castro Benavides, con Registro C.I.P N° 89800 (fojas 5); **3)** Plano Perimétrico P-1 de fecha julio de 2020, firmada por profesional (fojas 7); y, **4)** Plano de Ubicación U-1 de fecha julio de 2020, firmada por profesional (fojas 8).

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 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.

6.- 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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.

7.- Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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 “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01074-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2020 (foja 9), con el cual se concluyó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

8.1 Respecto a la titularidad se advierte que : **i)** forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del **Estado - Superintendencia Nacional De Bienes Estatales**, en la Partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Sede Piura, signado con el **CUS N° 45926**, respecto del cual, luego de las independizaciones, no se ha determinado el área remanente ni las colindancias; y, **ii)** No se descarta superposición de “el predio” con el ámbito materia de Anotación Preventiva de Prescripción Adquisitiva, inscrita en el Asiento N° B00024 de la Partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana.

8.2 Respecto a libre disponibilidad se advierte que: **I)** El CUS N° 45926, fue ofrecido al MVCS para reasentamiento, para el caso de zonas declaradas en emergencia por el niño costero, a solicitud de la ADIR (21.08.2017); **II)** se encuentra en el ámbito del Lote Petrolero X, en el que existe un contrato vigente de explotación de hidrocarburos en modalidad de licencia a favor de la Empresa **CNPC PERÚ S.A.C.**, por otro lado, no se aprecia existencia de pozos de explotación, ni ductos y otras instalaciones relacionadas a explotación de hidrocarburos, en el ámbito de “el predio”; **III)** colinda por el frente y próximo a la **Carretera Nacional Panamericana Norte: PE-1N: Sullana - Dv. Talara - Tumbes**, respecto la cual se desconoce el ancho de derecho de vía y área restringida aprobado; y, **IV)** consultado al visor del Portafolio Inmobiliario del Estado se identificó un predio de 4 283,31 m<sup>2</sup> (que guarda un área común de 4 060,75 m<sup>2</sup> con “el predio”; representa un 97,72%), identificado con **registro N.º 1207-2020** (CUS 45926 - matriz), que ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado con Informe Preliminar 1922-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 01.07.2020, en condición vigente, descartando, se encuentre propuesto o en trámite para su disposición por subasta pública.

8.3 Respecto del cumplimiento de la causal de venta directa se puede advertir lo siguiente: **a)** “la administrada” no ha señalado en su solicitud ninguna causal de posesión, por ello la evaluación contempla las causales c) y d) relacionadas a la posesión; en la medida que en su solicitud indica que viene desarrollando trabajos de mejoramiento en “el predio”; y, **b)** “los administrados” no presentaron documentación que acredite la antigüedad de su posesión, sin embargo, señala expresamente que vienen ocupando “el predio” desde el año 2016, es decir que ejercen posesión con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, no cumpliendo con la antigüedad requerida para la causal c) y menos para la causal d).

**8.4** Revisada la Ficha Técnica N° 934-2017/SBN-DGPE-SDS, que contiene la inspección técnica de fecha 28 de abril del 2017, se ha indicado que el predio estatal que corresponde al CUS 45926 el cual se inspecciona un área de 4 283,31 m<sup>2</sup>, (que guarda un área común de 4 060,75 m<sup>2</sup> que representa el 97,72% de “el predio”) presentando topografía plana y suelo de textura pedregosa y arenosa, encontrándose en una zona de expansión urbana, cercana a la zona industrial del distrito de El Alto. Observándose que “el predio” se encuentra cercada totalmente con palos de bambú pintados de color blanco unidas con alambres con púas, en el interior del área cercada se aprecia movimiento de tierras, vegetación arbustiva y pastizales propias de bosque seco; se observó también restos de una cabaña de material precario en ruinas encontrándose en su totalidad desocupado, ratificado con el panel fotográfico y visualización de las imágenes de Google Earth de fechas 08/05/2016 insertas en la ficha técnica antes referida. Asimismo, se encuentra frente al pozo N° 1646 y colindante a la unidad de bombeo N° 8368 de la Empresa CNPC, colindando a su vez con líneas de flujo, tuberías de hidrocarburos y cableado de fibra óptica de la empresa clara.

**8.5** En relación a la compatibilidad de la zonificación asignada a “el predio”, “Los administrados” no presentaron documento vigente emitido por la municipalidad competente en el que se precise la zonificación de “el predio”, lo que es requisito para el caso de la causal “c”. Asimismo, no fue posible determinar la zonificación que le corresponde a “el predio”, dado que, el Plano de Zonificación de El Alto no ha sido publicado, ni se cuenta con información del Plan de Desarrollo Urbano vigente en el ámbito de interés.

**9.-** Que, de lo antes expuesto se ha podido determinar que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y es de libre disponibilidad, por otro lado, toda vez que “la administrada” no ha precisado la causal en la cual sustenta su requerimiento; sin embargo, ha adjuntado documentación con la que pretende acreditar que ejerce posesión sobre “el predio”, se debe considerar que el artículo 77° de “el Reglamento”, establece como causales relativas a la posesión las causales c)[1] y d)[2], siendo que para la primera de ellas se establece 4 requisitos: **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; mientras para la segunda causal se requiere: **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada; por lo está Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de las causales antes referidas, cuyo presupuesto común es la posesión que se ejercería sobre el predio de propiedad del Estado.

**10.-** Que, cabe señalar que “los administrados” en su solicitud de venta directa manifiestan expresamente estar en posesión de “el predio” desde el año 2016, además de las inspección de fecha 28 de abril del 2017, realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión el cual dio mérito a la Ficha Técnica N° 934-2017/SBN-DGPE-SDS, encontraron “el predio” cercado con palos de bambú pintados de color blanco unidas con alambres con púas, en el interior del área cercada se aprecia movimiento de tierras, vegetación arbustiva y pastizales propias de bosque seco; se observó también restos de una cabaña de material precario en ruinas encontrándose en su totalidad desocupado, siendo esto ratificadas por el panel fotográfico y de las imágenes del aplicativo Google Earth[3], usadas en la evaluación de acuerdo al numeral 6.4) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”[4]; por lo que se ha determinado que la solicitud de venta directa no cumple con los requisitos para proceder a una venta directa por las causales de posesión establecidas en el artículo 77° de “el Reglamento”; las cuales han sido detalladas en el noveno considerando de la presente resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

**11.-** Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie sobre el cumplimiento de los demás requisitos de forma de las causales referidas, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**12.-** Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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; el Informe de Brigada N° 909-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 907-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2020.

## SE RESUELVE:

**Artículo 1°.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ARIS ROGGER CRUZ PERICHE** y **KATIA GESSET CRUZ PERICHE**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.** - Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

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

## VISADO POR:

**PROFESIONAL DE LA SSDI**

**PROFESIONAL DE LA SSDI**

**FIRMADO POR:**

## SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

### 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:

[1] 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.

[2] 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

[3] 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.

[4] Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.