



RESOLUCIÓN N° 0845-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de diciembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 826-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MATILDE MOROCHO LIVIA DE PAZOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 852,00 m², ubicado en AA.HH. San Martín, zona eriaza, Lote S/N, en el distrito de El Alto, provincia de Talara, departamento de Piura, 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 12 de noviembre de 2020 (S.I. N° 019513-2020), MATILDE MOROCHO LIVIA DE PAZOS (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento, sin embargo, alega ejercer posesión sobre éster desde 2012 (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple de la inspección ocular posesionaria emitida por el Juzgado de Paz de Única Nominación del distrito de El Alto el 3 de enero del 2012 (fojas 3); b) copias simples de dos fotografías (fojas 7); y, c) copia simple de la partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 11).
4. Que, mediante escrito presentado el 25 de noviembre del 2020 (S.I N° 20718-2020) "la administrada" solicita se acelere la venta directa de "el predio" (fojas 12).
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, 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”).

7. 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.º 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.

8. 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.

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1167-2020/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre de 2020 (fojas 13), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se superpone con un área inscrita a favor del Estado representada por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 17), con CUS N° 45926.

ii) 356,64 m² (representa el 41,86 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11006309 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 114787 (fojas 22), denominado Tramo Pozo 7333 – Batería 917, cabe señalar que dicha partida corresponde al trazo de la servidumbre de paso de un oleoducto, asimismo de la inspección técnica llevada a cabo el 21 de noviembre del 2017 recogida en la Ficha Técnica N° 1094-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 27), se indica que no cuenta con servicios básicos, no existen construcciones de vivienda, el terreno se encuentra desocupado.

iii) Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el período comprendido entre noviembre de 2004 a diciembre de 2013 no se advierte ocupación, en febrero de 2016 se observa ocupación en 32.60 m², en enero de 2018 se observa ocupación de 71.90 m² y un cerco perimétrico que bordea un área de 416,00 m²; y, en octubre de 2020 se observa ocupación total con una edificación de material noble y techado.

iv) De acuerdo al Plano del Plan de Ordenamiento Urbano de El Alto 2004 – 2014, se verifica que se encuentra parcialmente 505,54 m² con zonificación R3 y el área restante de 346,46 m² se encuentra sobre zona extraurbana sin zonificación

10. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “la administrada” no precisa la causal de venta directa en la cual sustenta su requerimiento; sin embargo, adjunta

documentación con la que pretende acreditar que ejerce posesión sobre “el predio”, en ese sentido 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 invocada 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.

11. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de las causales c) y d) del artículo 77° de “el Reglamento”, cuyo presupuesto común es la posesión que se ejercería sobre el predio de propiedad del Estado.

12. Que, por lo antes expuesto, cabe señalar que “la administrada” en su solicitud de venta directa manifiesta expresamente estar en posesión de “el predio” desde del 2012, asimismo, de la inspección de campo realizada por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal -SDAPE el 21 de noviembre del 2017, que dio mérito a la Ficha Técnica N° 1094-2017/SBN-DGPE-SDAPE, se advirtió que el área de 356,64 m² (representa el 41,86 % de “el predio”) no cuenta con servicios básicos, no existen construcciones de vivienda, el terreno se encuentra desocupado, por otra parte, de acuerdo a 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], se advierte que la ocupación inicia desde febrero del 2016 (32.60 m²), en enero del 2018 se observa una ocupación de un área de 71,90 m², con un cerco perimétrico de 79.50 ml que encierra un área menor al del predio solicitado de 416,00 m², para el año 10/2020 se observa ocupación total de material noble y techado; información que fue recogida por el informe preliminar descrito en el considerando octavo de la presente resolución.

13. Que, en tal sentido, de acuerdo a lo consignado en la ficha técnica y las imágenes del aplicativo Google Earth, no se evidencia una posesión consolidada de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre del 2010 por parte de “la administrada”, 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.

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.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “el administrado” pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 978-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 978-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2020

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **MATILDE MOROCHO LIVIA DE PAZOS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - 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 SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario