



## **RESOLUCIÓN N° 0862-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de diciembre del 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 751-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EDWIN SANTIAGO CASTRO BENAVIDES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 650 m<sup>2</sup> ubicada en el Asentamiento Humano Villa Alejandro II, ampliación Mz O, Lote 01 A, en el Barrio Staff, 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 de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3.- Que, mediante escrito presentado el 8 de setiembre de 2020 (S.I. N° 17539-2020) **EDWIN SANTIAGO CASTRO BENAVIDES** (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa del "el predio", sin precisar la causal bajo la cual ampara su petitorio (fojas 01). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Copia de la constancia N° 002-P-PIU-S-TAL-G.P.E.A-2013 emitida por la Gobernación Distrital del Alto en julio del 2013 (fojas 7); **2)** Copia de la inspección ocular emitida por el Juzgado de Paz de Única Nominación del Distrito del Alto-Provincia de Talara del 28 de febrero del 2006 (fojas 8); **3)** Copia de la inspección ocular emitida por el Juzgado de Paz de Única Nominación del Distrito del Alto-Provincia de Talara del 13 de marzo del 2013 (fojas 9); **4)** Copia del plano (fojas 11); **5)** Copia de la constancia emitida por la junta vecinal "Barrio Plomo-Barrio Stass" de

fecha 13 de abril del 2012 (fojas 12); y; **6)** Copia de fotografías de “el predio” (fojas 14).

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, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N.º 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.º 064-2014-SBN (en adelante “la Directiva N.º 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; 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.º 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.º 006-2014/SBN” establecen 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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 esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N.º 01166-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de diciembre de 2020 (fojas 36) el que concluye respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 649,99 m<sup>2</sup> se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N.º 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N.º 45926, producto de la acumulación de las Fichas 19371 y 14947,
- ii. 318,94 m<sup>2</sup> (representa el 49.07% de “el predio”) recae en ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 11006309 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N.º 114808; independizado del predio matriz Ex Hacienda Lobitos y Pariñas (partida N.º 11009758).
- iii. Revisada la referida partida registral N.º 11006309 se advierte que corresponde al trazo de la servidumbre de paso de un oleoducto que recae en ámbito urbano en proceso de consolidación, con ocupación.
- iv. Revisado el Geoportal del mapa de lotes de contratos Peru Petro, se verifica que “el predio” recae en su totalidad en ámbito del lote X, operadora CNPC PERÚ SAC, con contrato de explotación de fecha 20.05.1994.
- v. De la revisión de la Base Gráfica de Procesos Judiciales, “el predio” recae en ámbito de proceso judicial (acción de amparo) con legajo N.º 288-2015 en estado concluido.
- vi. Revisada las imágenes satelitales del Programa Google Earth en el periodo 2004-2020 se verifica que se trata de un terreno ubicado en zona de expansión urbana, topografía plana,

con presencia de vegetación dispersa, propia del desierto costero, sin delimitación física y totalmente desocupado; asimismo, se observa ocupaciones colindantes por el lado este y oeste desde el año 2004.

- vii. De la revisión de la Ficha Técnica N° 1094-2017/SBN-DGPE-SDAPE que contiene la inspección de fecha 27.11.2017, realizada al CUS N° 90473 y CUS N° 114808, en un área total de 532 009,50 m<sup>2</sup> (área total de derechos de superficie de servidumbre sin continuidad), dentro del cual se encuentra el CUS N°114808 (43 368,30 m<sup>2</sup>), área que a su vez se superpone con “el predio” en un área de 318,94 (49,07%), se indica lo siguiente: *“el predio se encuentra ubicado en terrenos eriazos y parte urbana, sirven para el área de servidumbre de la línea de flujo del Oleoducto y Gaseoducto que llegan a la refinería de Talara...y se encuentra desocupado...”*
- viii.
- ix. Recae en zonificación R3, según consulta efectuada en la Base Gráfica temática de la Municipalidad y Plano del Plan de Ordenamiento Urbano de El Alto 2004-2014, sin embargo no se puede determinar la compatibilidad en la medida que no se cuenta con el Reglamento y norma que aprueba el citado Plan.

9.- Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales c)[1] o d)[2] del artículo 77 de “el Reglamento”; ya que si bien “el administrado” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; alega el ejercicio de posesión.

10.- Que, en ese contexto, por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual debe cumplir con 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; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

11.- Que, por otro lado, la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, al respecto se debe considerar que se han establecido como requisitos: a) posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, b) el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12.- Que, por otro lado, es pertinente mencionar que en el marco del Decreto Legislativo N° 1505, Decreto Legislativo que establece medidas temporales excepcionales en materia de gestión de recursos humanos en el sector público ante la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, de manera excepcional y hasta el 31 de diciembre de 2020, se dispuso autorizar a las entidades públicas a implementar las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal a su cargo.

13.- Que, en ese contexto, esta Superintendencia, emitió la Resolución N° 0033-2020/SBN del 27 de mayo de 2020 que dispone que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, pueden ser sustituidas hasta el 31 de diciembre de 2020 –entre otros– por el **empleo de tecnologías de imágenes satelitales que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.**

14.- Que, en virtud a lo expuesto en el ítem VI del informe preliminar precitado en el octavo considerando de la presente Resolución, “el predio” en el periodo 2004-2020 se encuentra totalmente desocupado, existiendo ocupaciones colindantes por el lado Este y Oeste desde el año 2004; asimismo de acuerdo a lo señalado en la Ficha Técnica N° 1094-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 27-11-2017 que contiene la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Administración del

Patrimonio Estatal al área de 532 009,50 m<sup>2</sup> (área de superficie de servidumbre sin continuidad y que corresponde al CUS N° 90473 y CUS N° 114808), se indica que “el terreno se encuentra desocupado, su topografía es plana con suelo formado por arenisca y arcilla, su vegetación la forman pastos naturales y arbustos, no cuenta con pistas y veredas asfaltadas y sus caminos son carrozables.

15.- Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el administrado” no cumple con acreditar el ejercicio de posesión en la citada área con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, requisito para proceder a una venta directa por las causal c) ó mayor a 5 años cumplida al 25 de noviembre de 2010 (causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”) motivo suficiente por el cual deviene en improcedente la solicitud de venta solicitada por “el administrado”.

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

17.- 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 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° 982-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 994-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **EDWIN SANTIAGO CASTRO BENAVIDES**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I 8.0.1.8

**FIRMADO POR:**

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

**VISADO POR:**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

## **rtículo 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