



RESOLUCIÓN N° 0869-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de diciembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 989-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JAIME LUIS RODAS ESPINOZA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 12 834,47 m² ubicado en el Sector La Virgen del distrito Culebras, provincia de Huarney, departamento de Ancash, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales 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 19 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31171-2019), **JAIME LUIS RODAS ESPINOZA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”^[1]. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 1); **b)** copia simple del acta de constatación judicial emitida por el Juez de Paz del distrito de Culebra – Huarney (fojas 4); **c)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil Gonzalo Eduardo France Cerna el 10 de abril de 2005 (fojas 5-6); y, **d)** copia del plano perimétrico emitido por el ingeniero civil Gonzalo Eduardo France Cerna en abril de 2005 (fojas 7).

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 77º 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 32º 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.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 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 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", TUPA y la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8.- Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1322-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2019 (fojas 8-12), concluyendo respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes del Estado, en la partida registral N° 11027387 del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Casma (fojas 13), con CUS N° 94057; **ii)** según las imágenes satélites del Google Earth del período comprendido entre el 2005 al 2019 se observa totalmente desocupado y sin cerco perimétrico, situación que continúa en el 2019; y, **iii)** no se encontraron fichas asociadas a "el predio"; sin embargo, se tomaron en cuenta 2 fichas técnicas de inspección como referencia, la Ficha N.º 2376-2017/SBN-DGPE-SDS y Ficha N.º 1396-2018/SBN-DGPE-SDS, de los cuales revisado los planos, se verifica que ambas áreas se ubican en el mismo lugar pero con áreas diferentes y se encuentran **colindante por el Oeste con "el predio" materia de evaluación**. En ambas señalan que se observó un módulo precario y se presentó la Sra. July Vásquez Gálvez quien señaló ser la poseedora del lote desde hace 13 años.

9.- Que, habiéndose determinado que "el predio" es un bien de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiendo que el acta de constatación judicial emitida por el Juez de Paz del distrito de Culebra – Huarney el 10 de octubre de 2005, no cuenta con datos técnicos suficientes que permitan determinar su correspondencia con "el predio" materia de venta, por tanto, no resulta idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión.

10.- Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección mediante Oficio N° 4419-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 14-19), requirió a "el administrado" presente nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación de "el predio", con una antigüedad mayor a cinco (05) años

cumplida al 25 de noviembre de 2010^[2], debiendo, además dichos documentos guardar correspondencia con el predio; otorgándole para ello un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de tres (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane la observación advertida, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

11.- Que, “el Oficio” fue notificado el 15 de enero de 2020, en la dirección señalada en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Roberto Rodas Gamarra quien se identificó con documento nacional de identidad N° 45529109, tal como consta del cargo del mismo (fojas 15), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4^[3] del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el **06 de febrero de 2020**.

12.- Que, mediante escrito presentado 27 de enero de 2020 (S.I. N° 02094-2020) (fojas 16), es decir, dentro del plazo otorgado, “el administrado” presentó la siguiente documentación: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 17); **2)** acta de constancia judicial emitida por el Juez de Paz del distrito de Culebra- Huarmey (fojas 18); y, **3)** declaración jurada emitida por el Juez de Paz del distrito de Huarmey el 20 de enero de 2020 (fojas 20).

13.- Que, en virtud a la información remitida por “el administrado”, a fin de ampliar el diagnóstico técnico detallado en el octavo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 247-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero de 2020, concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** no se encontraron fichas de inspección realizadas en “el predio”; **ii)** el cuadro de coordenadas consignadas en el acta de constatación judicial del 10 de octubre de 2005, es conforme a las coordenadas de “el predio”; y, **iii)** la declaración jurada del 20 de enero de 2020, no ha sido emitida por la entidad competente (municipalidad de distrito), y no cuenta con el tiempo de antigüedad que se solicita para la causal de venta d).

14.- Que, en atención al requerimiento efectuado por “el administrado” corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal d) del artículo 77°^[4] de “el Reglamento”: 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 de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

15.- Que, asimismo el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **ii)** dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

16.- Que, en el presente caso, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[5], “el predio” en el período comprendido entre el 2005 al 2019 se observa totalmente desocupado y sin cerco perimétrico, situación que continúa en el 2019, asimismo no se advierte delimitación física con obra civil de carácter permanente que restrinja su acceso a terceros.

17.- Que, a mayor abundamiento de acuerdo a la Resolución N° 0033-2020/SBN del 27 de mayo de 2020 emitido por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2020, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a

través del uso de tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en cumplimiento de las normas de dicho sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales pueden ser sustituidas por el empleo de tecnologías de **imágenes satelitales**, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

18.- Que, en ese marco legal, ha quedado determinado que la solicitud de venta directa de “el administrado” no cumple con los requisitos descritos en el décimo cuarto y décimo quinto considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que de acuerdo a las imágenes satelitales en el período comprendido entre el 2005 al 2019 “el predio” se observa totalmente desocupado y sin cerco perimétrico que permita su delimitación y custodia; en ese sentido, se concluye que “el administrado” no ejerce posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

19.- 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.

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.

21- Que, sin perjuicio de lo expuesto corresponde precisar que si bien es cierto mediante “el Oficio” se requirió a “el administrado” la presentación de medios probatorios que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” cinco años antes del 25 de noviembre de 2010, también es cierto que dicho requerimiento se realizó en atención a lo determinado en las Fichas N.° 2376-2017/SBN-DGPE-SDS y N.° 1396-2018/SBN-DGPE-SDS, que corresponden a inspecciones realizadas a áreas colindantes a “el predio”, ya que, ambas señalan que se observó un módulo precario en “el predio”, lo que se corrobora con lo descrito en el acta de constatación Judicial de fecha 10 de octubre de 2005 presentada por “el administrado”, en el que advierte la existencia de una choza construida de palos, esteras y cañas; sin embargo, dicha situación no varía lo resuelto en la presente Resolución, en la medida que no se acreditan los presupuestos requeridos para acreditar la actividad posesoria previstos por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”.

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 Directiva N° 006-2014/SBN; Informe Técnico Legal N°993-2020 /SBN-DGPE-SDDI del; y el Informe de Brigada N° 983-2020/SBN-DGPE-SDDI del.22 de diciembre de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JAIME LUIS RODAS ESPINOZA** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 20.0.1.8

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

[1] Artículo 77°.- De las causales para la Venta Directa

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 indubitablemente 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.

[2] "La Directiva N° 006-2014/SBN"

j.1 Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente;

j.2 Testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante;

j.3 Acta de inspección judicial del predio;

j.4 Constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio;

j.5 Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

(...)

k. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente (...).

[3] Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con

la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

[4] 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 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.

[5] 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.