



RESOLUCIÓN N° 0896-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de diciembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 412-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JULIO CISNEROS INFANTE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 94,97 m², ubicado al Sur de la ciudad de Talara, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto 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 (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, 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 del Estado en armonía con el interés social.
2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º 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 15 de mayo de 2018 (S.I. N° 17696-2018), JULIO CISNEROS INFANTE (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" sin precisar la causal del artículo 77º de "el Reglamento", en la que sustenta su requerimiento, sin embargo, alega ejercer posesión sobre éste desde el 2011 (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, la documentación siguiente: a) plano perimétrico y de ubicación (fojas 3); b) memoria descriptiva (fojas 4); y, c) copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura el 30 de enero de 2018 (fojas 5).
4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º 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, 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, 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 554-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2018 (fojas 6), concluyendo respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908 (fojas 11); ii) se superpone totalmente con el lote I de la cuenta Talara con contrato de explotación de servicios por la compañía Operadora GMP S.A.; iii) se encuentra ubicado frente a la Avenida A (denominado Carretera Alta – Negritos) y en un ámbito alineado paralelamente a dicha vía por lo que no se descarta una posible afectación con el derecho de vía; y, iv) según las imágenes satelitales del Google Earth, en setiembre de 2011 se encontraba desocupado, en noviembre de 2013 se visualiza ocupación parcial con material precario desmontable (madera, triplay y techo de eternit) de una área de 9 m², situación que continúa hasta diciembre de 2016.

9. Que, en atención a lo señalado en el ítem iii) del párrafo anterior, esta Subdirección mediante Oficios N° 2239 y 2769-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre y 15 de octubre del 2018 respectivamente (fojas 18), solicitó a la Dirección Regional de Transporte, Comunicaciones y Telecomunicaciones del Gobierno Regional de Piura informe si “el predio” se encuentra afectado por el derecho de vía o sección vial de la Avenida A, denominada carretera Talara – Alta – Negritos, en tanto que es colindante con dicha vía. Siendo que, en atención al requerimiento efectuado, la citada entidad mediante Oficios N° 1899-2018/GRP-440000-440010 presentado el 28 de septiembre de 2018 (S.I N° 35910-2018) (fojas 20) y N° 2047-2018/GRP-440000-440010 presentado el 26 de octubre de 2018 (S.I N° 39177-2018) (fojas 33), informó que “el predio” no se superpone con derecho de vía de la carretera departamental Ruta PI-100, según lo establecido en el clasificador del Sistema Nacional de Carreteras aprobado mediante Decreto Supremo N° 034-2008-MTC, sin embargo, recomienda requerir información a la Municipalidad Provincial de Talara por ser competente en las vías urbanas.

10. Que, en atención a lo señalado por la Dirección Regional de Transporte, Comunicaciones y Telecomunicaciones del Gobierno Regional de Piura, esta Subdirección mediante Oficio N° 1717-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de julio de 2020 (fojas 44), requirió a la Municipalidad Provincial de Talara informe si “el predio” se encuentra afectado por derecho de vía o sección vial de la Avenida A.

11. Que, en virtud al tiempo transcurrido, a fin de actualizar y ampliar el diagnóstico técnico detallado en el octavo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1252-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020 (fojas 47), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: i) según las imágenes satelitales no se encuentra físicamente ocupando parte de una vía, sin embargo, no se descarta posible superposición con “Avenida A”, información que se encuentra sujeta al pronunciamiento oficial de la entidad competente; y, ii) según las imágenes satelitales del Google Earth, al 05 de octubre de 2020 (fecha más reciente) se encuentra ocupado en un área aproximada de 38,07 m² (40,09%) por un módulo prefabricado de madera, cuyo uso no es posible de establecer en gabinete, pero cuya preexistencia data de fecha posterior al 03 de setiembre de 2011; y, el área restante de 56,90 m² (59,91%) se observa desocupado; asimismo, no se visualiza delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

12. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “el administrado” 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.

13. 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.

14. Que, cabe señalar que “el administrado” en su solicitud de venta directa presentada en el 2018 manifiesta expresamente estar en posesión de “el predio” desde hace 7 años, es decir, desde el 2011, situación que coincide con lo visualizado en las imágenes del aplicativo Google Earth[3], advirtiéndose que al 05 de octubre de 2020 (fecha más reciente) “el predio” se encuentra ocupado en un área aproximada de 38,07 m² (40,09 %) por un módulo prefabricado de madera, cuya preexistencia data de fecha posterior al 03 de setiembre de 2011 y el área restante de 56,90 m² (59,91 %) se observa desocupado, asimismo, no se visualiza delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros; información que fue recogida por los informes preliminares descritos en los considerandos octavo y décimo primero de la presente Resolución

15. 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.

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 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.

16. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 554-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2018 que detalla la ocupación de “el predio” y actualiza la información proporcionada por el Informe Preliminar N° 1252-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020; se advierte que la ocupación de “el predio” data de fecha posterior al 03 de setiembre de 2011 y no se visualiza delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

17. Que, en tal sentido, de acuerdo a lo visualizado en 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 “el administrado”, 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 décimo segundo considerando de la presente Resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

18. Que, habiéndose determinado 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.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde precisar que no se descarta una posible superposición con el derecho de vía de la “Avenida A”, por lo que de volver a presentar su solicitud de venta directa por causal distinta a los literales c) y d) del artículo 77° de “el Reglamento”, se deberá contar con la información emitida por la entidad competente a fin de determinar el área que constituye bien de dominio público el cual es de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993^[4] y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”^[5]

20. Que, de otro lado, corresponde 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.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 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 y la Resolución N° 0086-2020/SBN-GG del 21 de diciembre del 2020, el Informe de Brigada N° 1006 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 1035-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JULIO CISNEROS INFANTE**, por los fundamentos 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 expediente administrativo 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 (e) de Desarrollo Inmobiliario

^[4] **Artículo 73.-** Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico. ^[5] **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.