




RESOLUCIÓN N° 287-2017/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 11 de mayo de 2017

VISTO:




El Expediente N° 558-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PASCUAL ARMAS OSORIO** que peticiona la **VENTA DIRECTA** por posesión del área de 4 500, 00 m², ubicada en el distrito y provincia de Huarney, del departamento de Ancash, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 11026435 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ancash –Zona Registral N° VII-Sede Casma, con CUS N° 90189 en adelante “el predio”.

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, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 12 de julio de 2016 (S. I N° 18287-2016), Pascual Armas Osorio (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa por posesión respecto de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, entre otros adjunta la siguiente documentación: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Pascual Armas Osorio (fojas 3); **2)** copia simple de la memoria descriptiva del 15 de marzo de 2011 suscrito por el Ing. Alex Jover León Antúnez (fojas 10); **3)** copia simple del plano perimétrico y ubicación (fojas 12); **4)** copia legalizada del recibo de ingreso N° 42163 del 11 de noviembre de 2009, sobre pago por concepto de inspección ocular para constancia de no expansión urbana (fojas 14).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y,

excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento". Cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).

5. Que, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado representado por esta Superintendencia, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77°¹ del "Reglamento".

6. Que, 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, el artículo numeral 1) del 3° artículo de la Ley N° 27444, "Ley del Procedimiento Administrativo General", establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

8. 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 directa, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una persona natural o jurídica facultada para realizar dicho acto, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la venta directa (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la documentación técnica se emitió el Informe Brigada N° 1747-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2016 (fojas 16), determinando lo siguiente:

"(...)

3.3 Al respecto, en el legajo del CUS N° 90189 obra la Ficha N°0154-2016/SBN-DGPE-SDS, del 21 de enero de 2016, cuando profesionales de la Subdirección de Supervisión efectuaron una inspección técnica al predio matriz, donde describen que hay parte de una construcción que se encuentra desocupada y en estado de abandono y descuido, la misma que en sus paredes indica que se encuentra en alquiler o en venta y que lleva el nombre del restaurante "La Rueda".

3.4 Cabe mencionar que por la cercanía de "el predio" a la carretera Panamericana Norte, es necesario descartar una posible superposición con el derecho de vía de la referida carretera. Asimismo "el predio" se encuentra aproximadamente a 500 metros del Sitio Arqueológico Los Gavilanes, por lo que sería conveniente un deslinde en este sentido.

¹ 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:

- a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
- b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.
- 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.
- 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.
- e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
- f) Otros supuestos regulados por leyes especiales.

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva. (*)



RESOLUCIÓN N° 287-2017/SBN-DGPE-SDDI

3.5 Según la base del INGEMMET "el predio" se encontraría comprendido en la Concesión Minera con Código N° 010070406. De acuerdo a la bases catastrales con la que a manera referencial.

(...)"

10. Que, el numeral 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" señala que: "recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento".

11. Que, de lo descrito en el considerando noveno a fin de evaluar la petición de "el administrado" mediante Oficios N° 2922-2016 y N° 046-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de diciembre de 2016 y 10 de enero de 2017 se solicitó a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura que informe si el área se encuentra inmersa dentro del área del sitio arqueológico "Los Gavilanes" (fojas 21 y 27), respectivamente.

12. Que, mediante Oficio N° 3068-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2016 se comunicó a "el administrado" lo siguiente:

"(...)

- El predio se encuentra aproximadamente a 500 metros del Sitio Arqueológico Los Gavilanes. Por lo que, se solicitará al Ministerio de Cultura información, dado que podría constituir un bien de dominio público que de conformidad con lo señalado en el numeral 2.2 del artículo 2° del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por Decreto Supremo N°12-2013/VIVIENDA, tiene carácter de **inalienable e imprescriptible**, es decir no pueden ser materia de acto de disposición.
- El predio recae sobre el área del derecho de vía de la Carretera Panamericana Norte, por lo tanto deberá reformular su petición y remitir los planos y memoria descriptiva con el área modificada, toda vez que de conformidad con lo señalado en el numeral 2.2 del artículo 2° del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por Decreto Supremo N°12-2013/VIVIENDA, tiene carácter de **inalienable e imprescriptible**, es decir no pueden ser materia de acto de disposición.
- En ese sentido para proceder a la calificación de su solicitud de venta directa, se requiere la información del Ministerio de Cultura, razón por la cual se remite una copia del Oficio N° 2922-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de diciembre de 2016 a fin de coadyudar en realizar el seguimiento ante la entidad y así poder tener una respuesta pronta.
- No obstante, se comunica que de conformidad con la normatividad vigente, **deberá precisar la causal de venta en la que se encontraría inmerso** su petición y adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal, de conformidad con lo señalado en el artículo 77° de "el Reglamento".
- Además de cumplir con presentar documentación señalada en el numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad"

(...)"

13. Que, mediante Constancia Bus Ant. CAT. ARQ. N° 00044-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos emitida por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informa que no se ha registrado superposición con monumento arqueológico prehispánico, sin embargo, no se descarta la presencia de monumentos arqueológicos prehispánicos aun no graficados (fojas 29)

14. Que, como parte de la calificación integral se realizó la inspección técnica a "el predio" conforme consta en la Ficha Técnica N° 0038-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2017, verificando que:

"(...)

En el sector norte de "el predio" hay una edificación de 1 piso de altura, de forma regular, con muros de ladrillo, columnas de concreto armado, sin vigas ni techo, con falso piso de cemento cubierto por residuos sólidos, mesa de cocina sin accesorios ni revestimiento, todo ello en estado de abandono y proceso de deterioro, muros exteriores pintarrajeados con inscripciones de propaganda política y empapelada con publicidad de eventos musicales

En el muro que da frente a la autopista panamericana norte se observó el vano donde estuvo la puerta de ingreso, y 4 vanos donde estuvieron las ventanas.

En esta construcción abandonada, en el pasado funcionó el restaurant "la flecha dorada", de acuerdo a lo apreciado en las paredes interiores. Asimismo, se apreció al lado de dicha construcción, una edificación menor, también abandonada, donde, a juzgar por su forma constructiva, funcionaba un comercio del tipo quiosco o bodega, hacia el lado sur de la última construcción descrita, se observó un cartel colocado por la SBN, donde se lee. "propiedad de dominio privado del estado P.E. 11026435".

(...)"

15. Que, en el caso en concreto "el administrado" ha solicitado la venta directa de "el predio" por posesión, si bien no ha precisado la causal prevista en los literales literal c) y d) del artículo 77° del "Reglamento", dicha situación no causaría impedimento para la calificación sustancial bajo los dos supuestos previstos en la normativa ²:

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 indubitablemente 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.

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

² Artículo IV°.- Principios del procedimiento administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo: (...)

1.2. Principio del debido procedimiento.- Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo.

1.15 Principio de predictibilidad.- La autoridad administrativa deberá brindar a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de modo tal que a su inicio, el administrado pueda tener una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá.



RESOLUCIÓN N° 287-2017/SBN-DGPE-SDDI

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.

De lo prescrito, se advierte que toda petición debe de contener los presupuestos fundamentales que tienen que concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstas no se cumpla, para declarar infundada la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: **a)** acreditar la posesión con documentos desde antes del 25 de noviembre de 2010 y/o 5 años antes; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente.

Para comprobar si la petición de “el administrado” se encuentra inmersa en la causal de venta directa por excepcionalidad”, se dispuso la actuación de los medios probatorios, según como se describe a continuación

a) Acreditar la posesión con documentos desde antes del 25 de noviembre de 2010

Al respecto, se tiene que “el administrado” remitió el Certificado de Búsqueda Registral N° 2009-2237 del 17.9.2009 y el Recibo de Ingresos N° 42163 del 11.11.09, si bien han sido emitidos en el rango de la fecha establecida en la “Directiva N° 006-2014/SBN”; estos resultan inconducentes, dado que su práctica no aporta ningún dato a la decisión o a demostrar los hechos controvertidos, no generan certeza para la decisión. En consecuencia, no cumple con el **primer presupuesto**.

b) Área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio y d) Respecto al uso compatible con la zonificación vigente

Al respecto, para comprobar estos supuestos, se realizó la inspección técnica, constatando que “el predio” se encuentra abandonado, fuera de la expansión urbana, sin zonificación, no se desarrolla actividad alguna (habitacional, comercial u otros), no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil, por ende no restringe el acceso de manera efectiva de terceros, situación de hecho que no ha variado, con relación a otras inspecciones técnicas signadas en la Ficha Técnica N° 293-2015/SBN-DGPE-SDDI y Ficha Técnica N° 154-2016/SBN-DGPE-SDS realizadas por los profesionales de esta SBN el 3 de junio de 2015 y 21 de enero de 2016, respectivamente, escenario que genera que la petición de plano no sea física y jurídicamente posible³, es decir por la realidad intrínseca, no puede

llevarse a cabo, y jurídica porque el acto contradice de manera clara y terminante el ordenamiento jurídico por faltar los presupuestos del propio acto la excepcionalidad de la VENTA DIRECTA por causal de posesión. Por lo tanto, está demostrado que “el administrado”, no ha podido acreditar el cumplimiento del segundo, tercer y cuarto presupuesto.

16. Que, en consecuencia, la solicitud de venta no se subsume en la causal de venta directa por causal de posesión invocada, por lo que se debe declarar la improcedencia de la solicitud y dar por concluido el procedimiento, notificando dicha decisión al “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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 321-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2017.



SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **PASCUAL ARMAS OSORIO** respecto de “el predio”, por los argumentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N°5.2.1



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

Son requisitos de validez de los actos administrativos:

(...)

2. Objeto o contenido.- Las actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, **posible física y jurídicamente**, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación.

(...).