



RESOLUCIÓN N° 0073-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 754-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DEYVER SAÚL MERINO LUZÓN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 768.50 m² ubicada en el pasaje N° 05, Mz H, Lote 01 sector D. Agrupación de Familias de la Urbanización Popular Nueva Sullana, en el distrito y provincia de Sullana, departamento de Piura, en adelante “el predio”;

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto único Ordenado de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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 27 de octubre de 2020 (S.I. N° 17889-2020) **DEYVER SAÚL MERINO LUZÓN** (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa del “el predio”, en virtud de la causal “c” del Artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 01). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Certificado de posesión M° 305-2010, emitido por la Municipalidad Provincial de Sullana el 05 de agosto de 2010 (fojas 6); **2)** memoria descriptiva, suscrita por el arquitecto Joy Villarán Zagazeta en agosto de 2020 (fojas 7); **3)** plano de ubicación suscrito por el arquitecto Joy Villarán Zagazeta, en agosto de 2009 (fojas 9); **4)** certificado literal de la partida registral N°P15053307 (fojas 10); y; **5)** fotografías de “el predio” (fojas 17).

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 la solicitud.

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 01219-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2020 (fojas 18-23) el que concluye respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

1. Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º P15053307, del Registro de predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N.º 45245.
2. Constituye un lote de equipamiento urbano, sobre el cual recayó una afectación en uso a favor de la Agrupación de Familias de la Urbanización Popular Nueva Sullana, con el objeto de ser destinado a comedor Popular y cuya extinción de la afectación en uso se dio en mérito de la Resolución N.º 282-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de abril de 2015, conforme consta en el asiento 00005 de la partida registral 11006309.
3. Revisado la plataforma GIS del Ministerio de Agricultura y Riego, se verifica que “el predio” recae dentro de la Comunidad Campesina, el cual no indica nombre y sólo señala transferencia de COFOPRI DS-018-2014-VIVIENDA.
4. Revisada las imágenes satelitales del Programa Google Earth en marzo de 2010, “el predio” contaba en su interior con una ocupación de 124,00 m² (16.13% de “el predio”); en el periodo de julio de 2012 a agosto de 2020 se observa totalmente desocupado y sin cerco perimétrico, en tanto que en setiembre de 2020 se observa una ocupación parcial de sólo 24,00 m², no obstante en las imágenes del Street View se observa totalmente desocupado.
5. De la revisión de la Ficha Técnica N.º 0282-2015/SBN-DGPE-SDAPE que contiene la inspección del 05 de mayo de .2014, realizada a la totalidad del CUS N.º 45245, se indica

lo siguiente: “...Al momento de la inspección se constató que el predio se encontraba desocupado sin edificaciones y no contaba con ningún cerco perimétrico, sobre el mismo, se apreció crecimiento de maleza, material de desmonte y basura”

6. Recae en zonificación OU (Otros Usos), según consulta efectuada en la Base Gráfica temática de la Municipalidad y Plano del Plan de Usos del Suelo, aprobado mediante D.S. N.º 22-2016-VIVIENDA, de octubre 2016

9.- Que, si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado este es un bien de dominio público no siendo por tanto posible su disposición salvo que se determine que ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público, debiéndose previamente aprobar la desafectación administrativo del mismo de conformidad con el artículo 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

10.- Que, en ese contexto dado que “el administrado” ha manifestado acogerse a la causal “c” de “el Reglamento” corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos en el literal c) [1] del artículo 77 de “el Reglamento”.

11.- Que, en tal sentido se 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.

12.- 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 período de julio de 2012 a agosto de 2020 se observa totalmente desocupado y sin cerco perimétrico, lo cual se corrobora con la Ficha Técnica N° 0282-2015/SBN-DGPE-SDAPE que contiene la inspección del 05 de mayo de 2014, realizada por los profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal -SDAPE a la totalidad del CUS N° 45245, en el que se indica que “el predio” se encontraba desocupado y sin cerco perimétrico.

13.- 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) del artículo 77° de “el Reglamento”) motivo suficiente por el cual deviene en improcedente la solicitud de venta solicitada por “el administrado”.

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

15.- 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, el Informe de Brigada N° 0084-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 062-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **DEYVER SAÚL MERINO LUZÓN** en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 18.1.1.4

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

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.