



RESOLUCIÓN N° 0088-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 965-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ERWIN ÁNGEL ROLDAN ÑOPE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 914,70 m², ubicada en el sector las Conchuelas del Centro Poblado La Gramita, en el distrito y provincia de Casma, departamento de Ancash, 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 ~~09~~ de diciembre de 2020 (S.I. N° 22043-2020) **ERWIN ÁNGEL ROLDAN ÑOPE** (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa del “el predio”, invocando la causal “c” del Artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 01). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de su DNI (fojas 2); **2)** plano perimétrico P-01, suscrita por el ingeniero civil Edwin Saldaña Castañeda en noviembre de 2020 (fojas 03); **3)** memoria descriptiva, suscrita en noviembre de 2020 (fojas 05y 07); **4)** constancia de conducción y conservación, suscrita por el Gobernador del Cercado de Casma, en marzo del 2005 (fojas 06); y; **5)** certificado de conducción de terreno eriazo con fines de vivienda, suscrito por el Juez de Paz de Casma de la Corte Superior de Justicia del Santa (fojas 08).

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 0112-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2021 (fojas 18-23) el que concluye respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 21.29 m², 2812.67 m² y 80.65 m² (0.73%, 96.50% y 2.77% de “el predio”) se encuentran inscritas a favor del Estado representado por esta Superintendencia en las partidas registrales N.º 11000347, N.º 11025653 y N.º 11028436 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N.º 2419, N.º 79476 y N.º 102464 respectivamente.
- ii. Es ribereño al mar y se ha descartado que se encuentre afectado por lo dispuesto en la Ley de Playas y su Reglamento.
- iii. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth de más reciente cobertura, del período comprendido entre el 27 de abril al 16 de octubre de 2020, se ubica al sur oeste del Centro Poblado Caleta la Gramita, en zona de expansión urbana, en la condición de desocupado.
- iv. Según la Ficha Técnica N.º 0147-2013/SBN-DGPE-SDAPE que contiene la inspección del 17 de mayo de 2012 realizada al CUS N.º 79476 (96.50% de “el predio), es de naturaleza eriaz, suelo de textura arenosa, presenta topografía con pendiente suave; y, se encuentra desocupado.

9.- Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado y de libre

disponibilidad del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal c) [1] del artículo 77 de “el Reglamento”: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (primer requisito); **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles (segundo requisito); **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio” (tercer requisito); y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente (cuarto requisito); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta.

10.- Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

11.- Que, en el presente caso, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth[2], “el predio” en el periodo comprendido entre abril a octubre de 2020, se encuentra en condición de desocupado y sin cerco perimétrico, situación que se corrobora con la Ficha Técnica N.º 0147-2013/SBN-DGPE-SDAPE que contiene la inspección del 17 de mayo de 2012, realizada por los profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal -SDAPE al CUS N° 79476, en el que se indica que el 96.50% de “el predio” se encuentra **desocupado**.

12.- Que, en relación al uso de imágenes satelitales para corroborar la situación física de predios del Estado, la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales 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 las 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 sigan siendo 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.

13.- Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 112-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2021, se advierte que “el predio” está desocupado sin el desarrollo de actividad alguna, no visualizándose delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

14.- Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el administrado” no cumple con dos de los requisitos descritos en el noveno y décimo considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y “el predio” no está delimitado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

15.- 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.

16.- 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° 118-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero de 2021; el Informe Técnico Legal N° 089-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de febrero de 2021, el Informe Técnico Legal N° 090-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de febrero de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 091-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de febrero de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ERWIN ÁNGEL ROLDAN ÑOPE** en virtud de los argumentos 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 8.0.1.8

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.

[2] 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.