



RESOLUCIÓN N° 0161-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 1 de marzo del 2021

VISTO:

El expediente N° 938-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS AGUSTO ROJAS CHAPILLIQUEN, JOSÉ PILAR ROJA MALDONADO, MANUAL AYALA TUME, MARÍA CRUZ CAMISAN HUERTAS, ANNER RAMÓN ROJAS CHAPILLIQUEN, PEDRO PABLO QUEREVALU TUME, CELIA IRENE CORONADO CHUNGA Y RONNY OMAR CORONADO CHUNGA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 2 663,31 m², ubicado en el distrito El Alto, provincia de Talara y departamento de Piura, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 14 de diciembre de 2020 (S.I. 22323-2020), **CARLOS AGUSTO ROJAS CHAPILLIQUEN, JOSÉ PILAR ROJA MALDONADO, MANUAL AYALA TUME, MARÍA CRUZ CAMISAN HUERTAS, ANNER RAMÓN ROJAS CHAPILLIQUEN, PEDRO PABLO QUEREVALU TUME, CELIA IRENE CORONADO CHUNGA Y RONNY OMAR CORONADO CHUNGA** (en adelante "los administrados") solicitan la venta directa de "el predio" manifestando encontrarse en posesión de este (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de D.N.I. de Carlos Augusto Rojas Chapilliquen (fojas 4); **2)** declaración jurada (fojas 5 a 8); **3)** memoria descriptiva (fojas 9); **4)** plano de ubicación (Lámina N° U-1) (fojas 13); **5)** plano perimétrico (Lámina N° U-1) (fojas 14).
- 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 objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7.- Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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° 00195-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de febrero de 2021 (fojas 15), el cual concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 10010747 del Registro Predios de la Oficina Registral Sullana, con CUS N° 45926.

ii) Se superpone parcialmente en 994,37 m² (representa el 63.76% de “el predio”) con un área de mayor extensión inscrita a favor del Petróleos del Perú S. A, en la partida registral N° 11006150 del Registro Predios de la Oficina Registral Sullana (Ficha 8507).

iii) se superpone parcialmente en 76,93 m². (representa el 2.82 % de “el predio”) sobre un área de mayor extensión, inscrita a favor del Estado, en la Partida N° 11006171 (Ficha 8658), de la Oficina Registral Sullana, con CUS N° 115300.

iv) Se superpone parcialmente en 78,04 m² (representa el 2.86 % de “el predio”), parcialmente con un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado, denominado Gasoducto, en la Partida N° 11006301 (Ficha 9102), de la Oficina Registral Sullana, con CUS N° 90448, existiendo duplicidad registral con el inscrito en la Partida N° 11006171.

v) Recae en ámbito de influencia de derechos de propiedad de Declaratoria de Fábrica, Construcción, Instrumentos Industriales y Petroleros, incluyendo los derechos de Servidumbre que hubiesen de las líneas de oleoductos, gaseoductos y carreteras troncales, inscrito a favor de PETROBRAS ENERGIA PERÚ S.A., en la partida registral N°11006169 de la Oficina Registral de Sullana, CUS N° 79408.

vi) Según las Partidas N°11006150, N° 11006301, N° 11006171 y N°11006169, se advierte que las inscripciones corresponden a derechos de servidumbres de carretera principales y secundarias que sirven de acceso a diferentes pozos petroleros, independizados (fojas 289) del predio matriz Ex Hacienda Lobitos y Pariñas (partida N° 11009758 - CUS 45907), con fecha 09 de noviembre de 1995.

vii) Recae en su totalidad en ámbito del lote X, operadora CNPC PERU S.A., de fecha de suscripción 20/05/1994, con contrato de explotación; asimismo, no se advierte la existencia de pozos petroleros.

viii) Recae en su totalidad en ámbito de la solicitud de ingreso N° 23191-2020 (Exp. N° 095-2021/SBNSDDI) en estado pendiente, promovida por uno de los administrados (Carlos Augusto Rojas Chapilliquen).

ix) Según Plano de Zonificación del Plano del Plan de Ordenamiento Urbano de El Alto 2004 – 2014, se verifica que “el predio” recae en Zona Residencial - R3 (viviendas). Cabe precisar que el Plano de Zonificación de la Municipalidad Distrital de El Alto, no se encuentra publicado en la página web, ni la Ordenanza Municipal que lo apruebe, no se puede precisar si el plano de zonificación se encuentra vigente.

x) De las imágenes satelitales del Google Earth del período del 17 de noviembre de 2004 a la más actual del 12 de setiembre de 2020 se trata de un terreno ubicado en zona de expansión urbana de topografía plana con presencia de vegetación dispersa propia de desierto costero, con delimitación física parcial ocupado por módulos precarios que representa aproximadamente el 10% de “el predio”; por tanto encontrándose en la condición de desocupado.

9.- Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado determinado que el área de 994,37 m² (representa el 63.76% de “el predio”), se encuentra inscrita a favor de terceros, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, en atención a lo señalado en el quinto considerando de la presente Resolución.

10.- Que, respecto a la duplicidad registral advertida entre las áreas inscritas en las partidas N° 11006171 y N° 11006301, que en estricto son inscripciones de servidumbres de paso, que requieren ser regularizadas como tal en la partida matriz de la cual fueron independizados, predio matriz Ex Hacienda Lobitos y Pariñas Partida N° 11009758 (Ficha 19371), con fecha 09/11/1995, asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 45907.

11.- Que, en dicho contexto, se ha determinado que al área restante de 1 735,62 m² (36,24% de “el predio”), es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, por lo que, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos en el artículo 77° de “el Reglamento”, 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.

12.- 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.

13.- Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem x) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth (3), del 17 de noviembre de 2004 a la más actual del 12 de setiembre de 2020 se verifica que se trata de un terreno ubicado en zona de expansión urbana, de topografía plana, con presencia de vegetación dispersa propia de desierto costero, con delimitación física parcial, encontrándose en la condición de desocupado, colinda principalmente por posesiones informales y el acceso es a través de la Av. Bolognesi que conduce al casco urbano de la ciudad de El Alto.

14.- Que, a mayor abundamiento de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes 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.

15.- Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 00195-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de febrero de 2021, se advierte que de la visualización de imágenes de fecha 17 de noviembre de 2004, se encontraba con delimitación física parcial en condición de desocupado, cubierto con vegetación propio del lugar, en los siguientes años mantiene las mismas características físicas hasta la imagen más actual del 12 de setiembre de 2020,

no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital, por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

16.- 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.

17.- Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 00190-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo del 2021 y el Informe Técnico Legal N° 0171-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CARLOS AGUSTO ROJAS CHAPILLIQUEN, JOSÉ PILAR ROJA MALDONADO, MANUAL AYALA TUME, MARÍA CRUZ CAMISAN HUERTAS, ANNER RAMÓN ROJAS CHAPILLIQUEN, PEDRO PABLO QUEREVALU TUME, CELIA IRENE CORONADO CHUNGA Y RONNY OMAR CORONADO CHUNGA**, por 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 presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SDDI

PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

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.

[1] 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

[1]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.