

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0234-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 158-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JAIME ROBERTO LACASTRO SUYO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 103,00 m² ubicada a la altura del Km 135+500 de la carretera Panamericana Norte lado Este, distrito de Los Órganos, provincia de Talara, 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 (en adelante el TUO de la Ley) y su Reglamento 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 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 06 de febrero de 2020 (S.I. N° 03134-2020), **JAIME ROBERTO LACASTRO SUYO** (en adelante “el administrado”), solicita la venta de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del contrato de cesión de derechos y cesión de posesión sobre inmueble (fojas 3-4); **b)** copia simple de la memoria descriptiva, suscrita por ingeniero civil, César Alberto Agurto Rivera (fojas 5-6); **c)** copia simple del plano de ubicación suscrita por ingeniero civil, César Alberto Agurto Rivera (fojas 7); **d)** copia simple del plano perimétrico suscrita por ingeniero civil, César Alberto Agurto Rivera (fojas 8); **e)** copia de la constancia de posesión

provisional N° 048-2014-ADUEI/MDLO emitida por la Municipalidad Distrital de los órganos (fojas 9); **f)** copia legalizada de una solicitud de publicidad (fojas 10); **g)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral (fojas 11-12-18); **h)** copia de consolidado de deuda tributaria (fojas 19); **i)** copia de declaración jurada del valor impuesto predial – PU, HR correspondiente al periodo 2020 y 2019 (fojas 20-23); **j)** consolidado de deuda tributaria (fojas 24); **k)** copia de declaración jurada del valor impuesto predial – HR, PU correspondiente al periodo 2018-2017-2016-2015-2014 (fojas 25-35); **l)** copia de formato de S.I. 16836-2019 (fojas 36-37); **m)** copia de Oficio N° 1155-2019/SBN-GG-UTD (fojas 38); **n)** copia de solicitud de acceso a la información pública (fojas 39-40); y, **ñ)** copia simple del documento nacional de identidad de “el administrado” (fojas 41).

4. Que, el procedimiento 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 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 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.° 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 la solicitud.

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° 268-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2020 (fojas 42-44), concluyendo respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predio de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45907.
- ii. Se encontraría afectado con derecho de vía de la Red Vial Nacional de código de Ruta PE-1N, según el Geoportal de Provias, por lo que se recomienda hacer la consulta a la entidad competente.
- iii. Según las imágenes satelitales del Google Earth, del período comprendido entre el 2009 al 2019, se encuentra desocupado y sin delimitación física alguna.
- iv. “El administrado” no adjunta certificado de parámetros urbanísticos; no obstante, se realizó la búsqueda del plano de zonificación del distrito de los Órganos, no encontrando resultado alguno.

9. Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando precedente esta Subdirección mediante Oficio N° 01644-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2020 (fojas 68), reiterado a través de los Oficios N° 098-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2021 y N° 00448-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de febrero de 2021, requirió a la Subdirección de Derecho de Vía de Provías Nacional informe lo siguiente: **i)** precisar la medida del derecho de vía de la Red Vial Nacional de código de ruta PE-1N; y, **ii)** si “el predio” recae dentro del derecho de vía mencionada, y el porcentaje de superposición de la vía con éste, para lo cual se adjunta el plano perimétrico de “el predio”, con cuadro de coordenadas UTM. Lo que fue puesto en conocimiento de “el administrado” a través de los Oficios N° 00169-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2021 y N° 00838-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2021.

10. Que, en atención al requerimiento efectuado, Provías Nacional mediante Oficio Nro. 5143-2021-MTC/20.11 presentado el 08 de marzo de 2021 (S.I. N° 5660-2021), informa que el Área Técnica de la Dirección de Derecho de Vía, luego de realizar el análisis de los documentos técnicos remitidos, determinó que no existe superposición alguna de “el predio” con el derecho de vía.

11. 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) del artículo 77° ^[1] de “el Reglamento”: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “primer requisito”); **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles (en adelante “segundo requisito”); **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte de “el predio” (en adelante “tercer requisito”); y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente (en adelante “cuarto requisito”); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12. 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 la 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.

13. 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 período comprendido del 2009 al 2019, se encontraba desocupado, sin delimitación que restrinja el acceso de terceros.

14. Que, en relación al uso de las imágenes del Google Earth, se debe precisar que 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, ha quedado determinado que la solicitud de venta directa de “el administrado” no cumple con los requisitos descritos en el décimo y décimo primer 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.

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, de otro lado, corresponde a esta Subdirección 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 la Constitución Política del Perú de 1993, 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, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0247-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0273-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JAIME ROBERTO LACASTRO SUYO**, 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 a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[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:

(...)

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.