



RESOLUCIÓN N° 020-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 10 de febrero de 2017

Visto, el expediente N° 441-2015/SBNSDDI que contienen el recurso de apelación interpuesto por César Francisco Pajares Garcés, en representación de Tullio Chapilliquen Bayona, presidente de la **ASOCIACIÓN DE RESIDENTES PARA EL DESARROLLO DE LOBITOS**, en adelante “la asociación”, contra la Resolución N° 345-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2016, en adelante “la Resolución” que declaró improcedente la solicitud de venta directa de un área de 54 659,86 m², ubicado en el distrito de Lobitos, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11040205 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 54994, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151 (en adelante “la Ley”), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, 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 el inciso k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) es el órgano competente para resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

3. Que, de acuerdo al artículo 206° de la Ley N° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante LPAG), el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el Recurso de Apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustente en *diferente interpretación* de las *pruebas producidas* o cuando se trate de *cuestiones de puro derecho* (artículo 209° de la LPAG), debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

4. Que, con escrito presentado el 06 de julio de 2016 (S.I. N° 17670-2016), “la asociación”, interpuso recurso de apelación contra “la Resolución”, en virtud a los siguientes argumentos:



(...)

FUNDAMENTOS DE HECHO:

Antecedentes:

1. Que en mérito de la Resolución N° 345-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de junio de 2016, que por segunda vez, declara improcedente nuestra solicitud presentada, mediante la cual peticionamos **la Compra Venta Directa del predio de 54, 659,86 metros cuadrados, ubicados en el Distrito de Lobitos Provincia de talara, Departamento de Piura y que en su segundo artículo, resuelve declarar su archivo definitivo.**
2. Que se tiene como antecedente el Recurso de Reconsideración de fecha 21 de noviembre de 2014, a la Resolución de Inadmisibilidad N° 911-2014/SBN-DGPE-SDDI, por haber seguido un proceso irregular, en los términos y plazos que preceptúa la Ley de Procedimientos Administrativos 27444, en sus artículos 143,143.1 y 143.2, con los que se incumplió, habiendo declarado fundado en parte nuestro recurso, según la Resolución N° 229-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de marzo del 2015, por los graves vicios que contenía dicha Resolución. También debe añadirse que en el numeral 22, se cuestionó la veracidad de la información contenida en el Informe 1388-2014/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 08 de julio de 2014, sobre la Ordenanza N° 002-07-2009-GL/MDL que declaró entre otros como zonas intangibles las Puntas, Dunas y Playas de Lobitos, la cual fue derogada por la Ordenanza Municipal N° 0308-2012-DML, la cual podría estar enmarcado dentro de los tipos penales previstos en nuestra legislación, advirtiendo que la base grafica con la que cuenta esta Superintendencia sobre la zona de intangibilidad se encontraría vigente, pero sin sustento legal afectando el derecho de los administrados.
3. Igualmente se dejó de aclarar si la nueva documentación presentada por mi representado cumplía con levantar las observaciones contenidas en el Oficio N° 1134-2014/SBN-DGPE-SDDI, por lo cual declararon fundado nuestro recurso en el extremo que solicitábamos la información.
4. Que, ha quedado pendiente de resolverse la responsabilidad del numeral 2 de la parte resolutive de la Resolución 074-2015/SBN-DGPE-SDDI, suscrita por la Directora de Gestión de Patrimonio Estatal de la SBN Katia Inés Mieses Fernández.

Hechos irregulares reiterativos a los precedentes producidos antes de la emisión de la Resolución N° 345-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de junio de 2016

5. Que, como hechos vinculantes de las irregularidades cometidas, por el funcionario a cargo Dr. Carlos Reátegui, o los funcionarios bajo la dirección del mismo, que han afectado el debido proceso, además de haber sustentado considerandos, de los cuales no se ha determinado su veracidad (caso de la Ordenanza y la base grafica) y la omisión, retardo o demora fuera de los tiempos previstos por la Ley de Procedimientos Administrativos, hacen suponer que dicho funcionario mantiene una actitud desafiante que sobre pasa los límites de lo técnico y recae más bien en cuestiones personales como es el caso de nuestra segunda gestión para la adjudicación por venta directa, cuya solicitud de ingreso se realizó el 20 de julio de 2015, según número de ingreso 16226-2015 y cuyas observaciones fueron formuladas en el Oficio N° 1622-2015/SBN-DGPE-SDDI, en el que se formulaban observaciones las que fueron levantadas con el Oficio de fecha 17 de setiembre de 2015, previas coordinaciones con el Dr. Nilton Hugo Alfaro Peña y al Sr. Jaime Chilce Cruz de la Sub Dirección de Desarrollo Urbano, habiendo cumplido con eliminar todas las superposiciones existentes incluso las de difícil demarcación linderal, por las mínimas áreas discutidas u observadas y que oportunamente fueron linderadas.
6. Lo extraño es que luego de reiteradas visitas e insistencias recién el 14 de junio se nos ha hecho llegar la notificación que declara improcedente nuestra solicitud de adjudicación, es decir después de ocho meses de haber ingresado el mismo, lo que podría constituir un abuso de autoridad, retardo u omisión a la función pública u obstrucción por barreras burocráticas a la inversión privada.
7. Que, en este estado de cosas la Resolución N° 345-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de junio de 2016, se refiere a la declaración de improcedencia de nuestra solicitud en base al numeral 10, que contiene el Informe de Brigada N° 315-





RESOLUCIÓN N° 020-2017/SBN-DGPE



2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2015, que señala: “Que, en el sistema aplicativo del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se registran imágenes entre el 7 y 9 de diciembre del 2009, en las que se observa que en el predio materia del petición no existía cerco alguno en sus linderos norte, oeste y sur, que restrinjan el acceso de terceros y que la única ocupación que se evidenció es la existencia de dos tanques propios de la actividad de hidrocarburos.

8. Que, el numeral 11 en el mismo sentido que ha quedado demostrado que el 9 de diciembre del 2009, el predio no se encontraba delimitado en su totalidad con obra civil, que restrinja el acceso de terceros, ni tampoco existía indicios de protección, custodia y conservación del predio, por lo tanto no se cumpliría con la causal de posesión contenida en el literal “d” del Art. 77 del reglamento.
9. Que, resulta impugnabile el Informe Técnico Legal N° 390-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2016, en la cual se establece que debe declararse improcedente la solicitud de Compra Venta Directa del predio, formulada por mi representado, toda vez que no se ha hecho un peritaje presencial que permita explicar las demoliciones y movimientos de tierra que han tenido que efectuar los posesionarios, para precisar la ubicación exacta según las coordenadas que se encontraban ubicadas desde el año 2005, además que los elementos técnicos aludidos para evaluar las obras civiles, cercos o delimitaciones según estos procedimientos, más de una vez ofrecen distorsiones tanto en el plano vertical como en el horizontal y si se quisiera tener una fotografía real se tendría que tener un control terrestre con equipos electrónicos y de esta manera tener la posición exacta de los elementos que conforman dicha área adjudicable, lo que hace cuestionable que después de dos años, con todos los daños que se nos han venido causando, se quiere cuestionar nuestra solicitud de adjudicación, valiéndose de estos argumentos no considerados como fidedignos lo que resta fehaciencia al informe técnico legal aludido. (...).”

5. Que, “la Resolución” fue notificada el 14 de junio de 2016, ante el cual “la asociación” interpuso recurso de apelación el 06 de julio de 2016, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

6. Que, según establece el artículo 74° de “el Reglamento” los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compra venta directa.

7. Que, “la asociación” sostiene como argumento principal, que no debe de declararse improcedente su solicitud de compra venta directa basándose en las inspecciones técnicas realizadas con fecha anterior a su solicitud, que señalan que no existía ocupación sobre “el predio” al año 2009, “toda vez que no se ha hecho un peritaje presencial que permita explicar las demoliciones y movimientos de tierra que han tenido que efectuar los posesionarios (...).”

8. Que, el artículo 77° de “el Reglamento” establece dentro de los supuestos de venta directa, la posesión consolidada, en el literal siguiente:

“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.” (El subrayado y énfasis es nuestro).

9. Que, como se puede apreciar la causal se compone por dos elementos esenciales que tienen que cumplirse conjuntamente para que proceda la venta directa: a) Delimitación del área 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 2) Protección, custodia y conservación del área para sí con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, es decir, al 25 de noviembre de 2005.

10. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra desarrollado en la Directiva N° 006-2014/SBN, denominado “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014 (“Directiva N° 006-2014/SBN”).

11. Que, el numeral 6.4 de la Directiva N° 006-2014/SBN señala respecto de la inspección técnica del predio, que si la solicitud cumple con los requisitos formales de la causal en que se sustenta el procedimiento de venta directa, la unidad orgánica competente encargada de sustentar dicho procedimiento efectuará, **de ser necesario**, una inspección técnica del predio para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial del procedimiento.

12. Que, el mismo numeral precisa respecto del supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, que se considera que hay posesión consolidada del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones:

- El área se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente.
- Dicha delimitación restrinja el acceso de manera efectiva de terceros.

Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

13. De la normativa antes señalada debe precisarse que la misma no obliga o señala el momento en que deberá de realizarse la inspección técnica al predio materia de compra venta, quedando la misma sujeta al cumplimiento de los requisitos formales de la causal, así como al criterio de la unidad encargada de sustentar el procedimiento, y la existencia de circunstancias que puedan incidir en la calificación sustancial del mismo. Asimismo, faculta a la unidad orgánica competente a la utilización de imágenes satelitales de la superficie territorial para comprobar la posesión del predio.

14. Que, en el presente caso, a la presentación del pedido de compraventa, obraba en el aplicativo “Sistema Nacional de Bienes Estatales” (SINABIP), las Fichas Técnicas N° 0021 y 0022-2010/SBN-GO-JAD las cuales registran imágenes de “el predio” obtenidas entre las fechas 07 al 09 de diciembre de 2009, así como detalles respecto del mismo, y que fueron recogidos en el Informe de Brigada N° 315-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de marzo de 2016, mediante el cual la SDDI concluyó que del registro



RESOLUCIÓN N° 020-2017/SBN-DGPE

de las inspecciones citadas, verificó que no existía cerco alguno en sus linderos Norte, Oeste y Sur que restringían el acceso de terceros, y que la única ocupación que se evidenciaba era la existencia de 2 tanques de la actividad de hidrocarburos, es decir, no se evidenciaba ningún otro tipo de ocupación o actividad.

15. Que, es de precisar, en atención a las inspecciones técnicas efectuadas, que las mismas poseen una alta calidad probatoria en razón a su dimensión empírica, física y a que es efectuada por los propios profesionales de esta Superintendencia. Por lo que resulta válido utilizarlas referidas Fichas Técnicas, para advertir que no existe ocupación de "el predio" con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, incumpliendo "la asociación" con acreditar posesión consolidada, y quedando desvirtuados los argumentos presentados en el recurso de apelación.

16. Sin perjuicio de lo indicado, conforme se advierte en el "punto 3.4. De la documentación presentada como sustento de la causal d) de la venta directa invocada en la solicitud" del Informe de Brigada N° 315-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de marzo de 2016, de la evaluación de la documentación presentada por "la asociación" no logra establecer indubitablemente que se trate de "el predio", y que a su vez sustenten su posesión, por lo que no cumple con los requisitos establecidos en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento"

17. Que, por lo antes expuesto, corresponde confirmar el pronunciamiento emitido por la SDDI, declarando infundado el recurso de apelación presentado y darse por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar infundado el recurso de apelación formulado por César Francisco Pajares Garcés, en representación de Tullio Chapilliquen Bayona, Presidente de la **ASOCIACIÓN DE RESIDENTES PARA EL DESARROLLO DE LOBITOS**, contra la Resolución Resolución N° 345-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2016, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



Ing. Alfredo Abelardo Martínez Cruz
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES