

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0300-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 619-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VÍCTOR LUIS RODRÍGUEZ GURREONERO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 15.08017 ha aproximadamente, ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, 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 08 de agosto de 2017 (S.I. N° 26012-2017), **VÍCTOR LUIS RODRÍGUEZ GURREONERO** (en adelante "el administrado"), solicita la venta de "el predio", invocando la causal c) de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** estado de cuenta corriente emitido por la sub gerencia de administración tributaria de la municipalidad de Carabayllo (fojas 02); **b)** copias simples del impuesto predial y declaración jurada de autovalúo (HR y PR) emitidos por la municipalidad de Carabayllo correspondiente a los años 2003, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016 (fojas 03 al 20);

c) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 15 de octubre de 2012 (fojas 22); **d)** declaraciones juradas con firmas certificadas (fojas 24 al 29); **e)** memorial del AA. HH. asociación de vivienda autogestionaria “San Benito” y pueblos de Lomas de Carabayllo – Carabayllo (fojas 30 al 33); **f)** oficio 014-16-JD-Fredeloc del frente de defensa y desarrollo de Lomas de Carabayllo – FREDELOC del 18 de marzo de 2016 (fojas 34); **g)** impresión de tomas fotográficas (fojas 35 al 46); **h)** proyecto desarrollo agropecuario Lomas de Carabayllo (fojas 50 al 76); y, **i)** memoria descriptiva – plano perimétrico del sector Lomas de Carabayllo (fojas 77 al 85).

4. Que, mediante el escrito presentado el 01 de junio de 2018 (S.I. N° 20455-2018) (fojas 86), “el administrado” reformula su requerimiento indicando que sustenta su petitorio en el literal d) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación que se detalla a continuación: **a)** memoria descriptiva del plano perimétrico suscrito por arquitecto Luis Swayne Barrios de mayo de 2018 (fojas 89); **b)** certificado literal de la partida registral N° 14046043 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 92); **c)** declaraciones juradas con firmas certificadas (fojas 94 al 97); **d)** memorial del AA. HH. Asociación de Vivienda Autogestionaria “San Benito” y Pueblos de Lomas de Carabayllo – Carabayllo – (fojas 98 al 100); **e)** copias simples del impuesto predial y declaración jurada de autovalúo (HR y PR) emitidos por la municipalidad de Carabayllo correspondiente a los años 2003, 2010, 2016, 2018 (fojas 101 al 108); **f)** impresión de tomas fotográficas (fojas 109 al 118); y, **g)** perfil de proyecto Vivero Lomas de Carabayllo (fojas 119 al 135).

5. 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”).

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 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, ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 890-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2018 (fojas 139) el cual concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- a. De la evaluación del cuadro de coordenadas se obtiene el área de 16 795,70 m², la que se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 14046043 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 142), con CUS N° 117113.
- b. Según las imágenes satelitales del período comprendido del 23 de enero de 2011 al 13 de diciembre de 2017, el área de 6 666.08 m² (representa el 39.69% de “el predio”) presenta edificaciones y el paso de una trocha carrozable y el área de 10 129.62 m² (representa el 60.31% de “el predio”) se observa desocupado, advirtiéndose que en ninguna de las imágenes se observa delimitado físicamente de tal forma que restrinja el acceso de terceros.
- c. Según Ficha Técnica N° 0288-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 143), asociada al CUS 117113, se encuentra ocupado por el Asentamiento Humano Asociación Casa Huerta Villa Nazareth de Carabayllo, la Asociación Ecológica Agropecuaria Villa El Gavilán, el Asentamiento Humano Las Lomitas y asociaciones que se encuentran en proceso de consolidación; no obstante, ninguna de éstas correspondería a “el administrado”.

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 causal d) [\[1\]](#) del artículo 77° de “el Reglamento”: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

10. Que, asimismo el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **ii)** dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

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 23 de enero de 2011 sólo el área de 6 923,05 m² (representa el 41.22% de “el predio”) se encontraba en proceso de acondicionamiento; y, el 13 de diciembre de 2017 el área de 6 666.08 m² (representa el 39.69% de “el predio”) presentaba edificaciones y el área de 10 129.62 m² (representa el 60.31% de “el predio”) se encontraba desocupada, observándose a su vez que “el predio” no presenta delimitación por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros. Asimismo, visualizado el Sistema Nacional de Información de Bienes Estatales – SINABIP, aplicativo con el que cuenta esta superintendencia, se advierte en el legajo digital que corresponde al CUS N° 117113, que obra la Ficha Técnica N° 0288-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 143), que contiene la inspección técnica realizada el 10 de abril de 2017 al área de mayor extensión sobre la que se superpone “el predio”, la que concluye que “el predio” se encuentra ocupado por asociaciones que se encuentran en proceso de consolidación de sus viviendas, de las cuales algunos representantes manifestaron que vienen ocupando por más de 5 años.

12. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que la solicitud de venta directa de “el administrado” no cumple con los requisitos descritos en el noveno y décimo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”; en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010 y “el predio” no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

13. Que, habiéndose determinado 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.

14. 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, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 393-SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0345 del 23 de julio de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **VÍCTOR LUIS RODRÍGUEZ GURREONERO**, 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° 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[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

[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.