



RESOLUCIÓN N° 0352-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N°297-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOSE WILIAM SUCLUPE QUEVEDO**, representante de la **ASOCIACIÓN HABITAT DE ANCÓN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio con un área de 722469,2 m², ubicado a la altura del km 45.5 km de la Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto 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 (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º 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 23 de marzo de 2018 (S.I. N°09799-2018), José Wiliam Sucuple Quevedo, representante de la ASOCIACIÓN HABITAT DE ANCÓN, (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" invocando las causales c) y d) del artículo 77º de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple del plano perimétrico (PP-01) emitido en marzo 2019 y suscrito por el Arquitecto José Luis Chong Chang (fojas 06); b) copia simple de la memoria descriptiva suscrito por el Arquitecto José Luis Chong Chang (fojas 07); c) copia simple de la partida registral N° 13569326 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 09); d) copia simple de la Resolución de Subgerencia N° 041-2016-SGPC-GDES/MDA emitida el 28 de junio de 2016 y suscrito por "la Municipalidad" (fojas 14); e) copia simple del contrato denominado Tradición de Derecho Real de Posesión y Cesión de Derecho de Uso y Disfrute celebrado el 9 de julio de 2010 por CASREN E.I.R.L y José William Sucuple Quevedo (fojas 16); f) copia simple del contrato de cesión de posición

contractual celebrado el 12 de febrero de 2016, entre José William Sucuple Quevedo con la Asociación Hábitat de Ancón (fojas 22); g) copia de la Resolución Gerencial N° 142-2016-MDA/GDU emitida el 8 de setiembre de 2016 suscrito por "la Municipalidad" (fojas 25); h) copia simple del certificado de autorización N° 085-MDA/GDU/SGUCHU-2016 emitido el 12 de setiembre de 2016 y suscrito por "la Municipalidad" (fojas 29); i) escrito de "sucesión procesal" (Exp. N° 15677-2015) presentado ante "la Municipalidad" el 24 de junio de 2016 por CASREN E.I.R.L con "la Asociación" (fojas 30); j) copia simple de la memoria descriptiva KM. 45.5-47-Panamericana Norte visado por "la Municipalidad" (fojas 33); k) fotografías (fojas 42); l) copia simple de la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 48); m) copia simple de la carta N° 2371-2017-ESCE emitido el 23 de setiembre de 2017 por SEDAPAL (fojas 102); n) Resolución de alcaldía N° 065-2017-MDA emitida el 18 de abril de 2017 por "la Municipalidad" (fojas 103); o) convenio marco de colaboración institucional entre el colegio de ingenieros del Perú - Consejo departamental del Callao y la Asociación Hábitat de Ancón emitido el 22 de agosto de 2017 por "la Municipalidad" (fojas 106); p) copias simples del impuesto predial y arbitrios municipales (HR y PU) emitidos por la Municipalidad Distrital de Ancón del 2017 (fojas 108); q) copia simple de la constancia de posesión de predio N° 3857-2017-MDA-GDU-SGUCHU emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 25 de setiembre de 2017 (fojas 110); y, r) copia simple de la notificación administrativa N° 35892-2017/MDA/GDU/SGUCHU/KOR emitida el 25 de setiembre de 2017 por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 111).

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 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.

6. 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. En concordancia con ello, 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.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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, en ese sentido ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N°1017-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2018 (fojas 115), el mismo que fue actualizado mediante el Informe Preliminar N°264-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2020 (fojas 134), a través de los cuales se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) 691 156.6 m² (que representa el 95.66% de “el predio”) se superpone dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y signado con CUS N°26225; ii) 29 358,29 m² (que representa el 4.06 % de “el predio”) recae sobre un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 13634438 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y signado con CUS N°97522; iii) 347,09 m² (representa el 0.05 % de “el predio”) recae sobre un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N°13740343 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y signado con CUS N°122886; iv) 1 606,99 m² (representa el 0.22% de “el predio”) recae sobre un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado afectado en uso a favor del Ministerio de Ambiente inscrita en la partida N° 13409089 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y signado con CUS N° 90251; v) se superpone parcialmente con los procesos judiciales, legajos N° 171-2015 y 179-2015 y totalmente con el legajo N° 386-2016, Expediente judicial N° 806-2014-9-0909-JR-CI-01; vi) 10 468,63 m² (representa 1,45 % de “el predio”) se ve afectado por Líneas de Transmisión de Alta Tensión; vii) no se encontraron fichas asociadas en la base gráfica que cuenta esta Superintendencia; sin embargo, de la consulta realizada al Google Earth imágenes satelitales, se observa que la ocupación parte desde marzo de 2017 en 290 784,00 m² (que representa 40,25%), siendo que años atrás no se observa ocupación; en cuanto a la zonificación, ix) 542 711,32 m² (representa el 75,12 %) recae sobre zonificación RDMx) 155 743,21 m² (representa 21,56%) recae sobre zonificación ZRP; y, xi) 22 407,45 m² (representa el 3,10 % de “el predio”) recae sobre vía en proyecto.

9. Que, en relación al área de 1 606,99 m² (que representa el 0.22% de “el predio”), se determinó que se encuentra inscrita a favor del Estado y afectado en uso a favor del Ministerio de Ambiente, el mismo que constituye un bien de dominio público (afectado en uso) en virtud del artículo 73° de la Constitución Política del Perú^[1], concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”^[2]. Asimismo, respecto al área de 22 407,45 m² (que representa 3.10% de “el predio”), si bien se encuentra inscrito a favor del Estado, también lo es que recae en proyecto de vías, sobre el cual no se puede realizar acto de disposición alguno, toda vez que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible.

10. Que, de lo antes expuesto se ha podido determinar que el área de 542 711,32 m² (que representa el 75.12 % de “el predio”), es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; asimismo, corresponde precisar que “la Asociación” indicó que su solicitud se ampara en el inciso c) o d) del artículo 77 “el Reglamento”, aduciendo que viene ejerciendo posesión sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010 y que el mismo se encuentra cercado el perímetro con material noble y construcción; en ese contexto se debe considerar que el artículo 77° de “el Reglamento”, establece como causales relativas a la posesión las causales c)^[3] y d)^[4], 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 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; por lo que está Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de las causales antes referidas, cuyo presupuesto común es la posesión que se ejercería sobre el predio de propiedad del Estado.

11. Que, por lo antes expuesto, cabe señalar que “la Asociación” en su solicitud de venta directa manifiesta expresamente estar en posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010, aduciendo además que el mismo se encontraba cercado íntegramente con material noble y construcción; No obstante, de acuerdo a las imágenes del aplicativo Google Earth^[5], usadas en la evaluación de acuerdo al numeral 6.4) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”^[6], se advierte que la ocupación inicia desde marzo de 2017 en un área de 290 784,00 m² (que representa 40,25 % de “el predio”), observándose además que en el año 2012 se encontraba desocupado y sin delimitación alguna; en el año 2016 se observa trazos al interior; información que fue recogida por el informe preliminar descrito en el considerando octavo de la presente resolución; en ese sentido se ha determinado que la solicitud de venta directa no cumple con los requisitos para proceder a una venta directa por las causales de posesión establecidas en el artículo 77° de “el Reglamento”; las cuales han sido detalladas en el noveno considerando de la presente resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

12. Que, a mayor abundamiento de acuerdo a la Resolución N° 0033-2020/SBN del 27 de mayo de 2020 emitido por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2020, 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 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 pueden ser 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° 659-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2020 (fojas 138) que detalla la ocupación de “el predio” y actualiza la información proporcionada por el Informe Preliminar N° 264-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2020; se advierte que la ocupación inició en el año 2017 en un área de 21 421,00 m² (2.97% de “el predio”), y a la fecha del mes de mayo del presente año, se observa que se cuenta con una ocupación aproximada de 295 172.01 m² (40.86 % de “el predio”), con uso de viviendas, es decir solo representa una ocupación parcial respecto a “el predio”.

14. 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.

15. Que, de otro lado, corresponde 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 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° 438-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio del 2020; el Informe Técnico Legal N°398-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio del 2020; el Informe Técnico Legal N° 0399-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio del 2020; el Informe Técnico Legal N° 0400-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio del 2020; y, el Informe Técnico Legal N°0401-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSÉ WILIAM SUCLUPE QUEVEDO**, representante de la **ASOCIACION HABITAT DE ANCÓN**, por los fundamentos 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. N° 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

[2] **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley (el resaltado es nuestro).

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:

[3] 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.

[4] 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.

[5] En virtud del numeral 6.4 de "la Directiva N° 006-2014/SBN", esta Subdirección también está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial, para comprobar la posesión del predio objeto de compraventa.

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