



RESOLUCIÓN N° 0455-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 330-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO "LA ENSENADA"** representado por su presidenta Yudith Luz Ambrosio Rojas, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de **115 739,32 m²**, ubicado al Sur del Cerro Colorado y entre los Asentamientos Humanos, Sector El Molino en el distrito de Barranca, provincia Barranca y departamento de Lima; y,

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N.° 004-2007-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 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 09 de marzo de 2020 (S.I. N° 06484-2020), el **ASENTAMIENTO HUMANO "LA ENSENADA"** representado por su presidente Yudith Luz Ambrosio Rojas (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", invocando las causales c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 01). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de certificado de vigencia del registro de personas jurídicas – libro de asociaciones de la Oficina Registral de Barranca expedido el 11 de febrero de 2019 (fojas 9); **b)** constatación – verificación de posesión emitido por Silvia Cuadros Bravo, Jueza de Paz del distrito judicial de Huaura (fojas 10); **c)** copia simple de la resolución N° 110-2012/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 11); **d)** memoria Descriptiva suscrita por el Ing. Civil Derlac Dario Ayala Cacha, en febrero de 2020 (fojas 14); **e)** copia simple de la publicación de Ordenanza Municipal N° 020-2017-AL/CPB (fojas 18); y, **f)** plano perimétrico y ubicación suscrito por ingeniero civil Derlac Dario Ayala Cacha, en febrero de 2020, (fojas 20).

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, 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.

6.- 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 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; 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 el caso concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada” elaborando el Informe Preliminar N.° 510-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2020 (foja 21) concluyendo respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- I. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la partida registral N° 80120636 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 27), con CUS N° 79516;
- II. Según las imágenes satelitales del Google Earth del período comprendido entre el 2003 al 2010, se encontraba desocupado; y, según las Fichas Técnicas N° 0113-2011/SBN-DGPE-SDDI y N° 2421-2017/SBN-DGPE-SDS y las imágenes satelitales del 2013 se observa ocupación por una posesión informal en proceso de consolidación, con el uso predominante de vivienda organizadas en aproximadamente 21 manzanas, sin servicios básicos de electricidad, agua y desagüe a domicilio y público, cuya antigüedad de ocupación es posterior a marzo del 2011.

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 las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”, que establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

- i. Para la causal c): **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;
- ii. Para la causal d): **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010 y **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

9.- Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem ii) del octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[1] del período comprendido entre el 2003 al 2010, “el predio” se encontraba desocupado; asimismo, visualizado el Sistema Nacional de Información de Bienes Estatales – SINABIP, aplicativo con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte la Ficha Técnica N° 0113-2011/SBN-DGPE-SDDI, que corresponde a la inspección efectuada el 28 de marzo 2011 en un terreno ubicado en el Sector Molino, “el predio”, indicando lo siguiente (...) “se encuentra en la condición de desocupado sin edificación alguna” (...).

10.- Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que no se cumple con uno de los requisitos descritos en el noveno considerando de la presente resolución para proceder con una venta directa por las causales c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que para ambas causales el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010 y se ha determinado que “el predio” se encontraba desocupado en dicha fecha; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”.

11.- Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “la administrada” pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

12.- Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 547-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2020, el Informe Técnico Legal N° 534-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por el **ASENTAMIENTO HUMANO “LA ENSENADA”** representado por su presidente Yudith Luz Ambrosio Rojas, 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 lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 20.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE SDDI PROFESIONAL DE SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[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.