



RESOLUCIÓN N° 0464-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 037-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA HIJOS DE LA ARBOLEDA**, debidamente representada por su presidenta Judith Alejandro Urquía, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 100 459,31 m² denominada Playa Hondable, ubicada al sur del balneario de Santa Rosa entre la calle 9 y calle 13, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”.

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, 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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.
3. Que, mediante escrito presentado el 30 de diciembre de 2019 (S.I. N° 41444-2019) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA HIJOS DE LA ARBOLEDA**, debidamente representada por su presidenta Judith Alejandro Urquía (en adelante “la Asociación”) solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de la minuta del contrato de transferencia de posesión del terreno del 10 de agosto de 2016 (fojas 6 al 8); **2)** plano de localización y ubicación suscrito por el ingeniero civil Gustavo Rique Pérez en mayo de 2016 (fojas 9); **3)** constancia de posesión N° 1931-2016-MDSR del 7 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1939-2016-MDSR del 7 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1941-2016-MDSR del 10 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1942-2016-MDSR del 10 de octubre de 2016,

constancia de posesión N° 2586-2016-MDSR del 8 de noviembre de 2016, constancia de posesión N° 2357-2016-MDSR del 27 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 2521-2016-MDSR del 2 de noviembre de 2016, constancia de posesión N° 1933-2016-MDSR del 7 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 2011-2016-MDSR del 10 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1949-2016-MDSR del 10 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 2014-2016-MDSR del 24 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1954-2016-MDSR del 10 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 2016-2016-MDSR del 10 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1929-2016-MDSR del 7 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1936-2016-MDSR del 7 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 2502-2016-MDSR del 2 de noviembre de 2016, constancia de posesión N° 2110-2016-MDSR del 19 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1931-2016-MDSR del 6 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1932-2016-MDSR del 6 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 2213-2016-MDSR del 19 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1945-2016-MDSR del 10 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1940-2016-MDSR del 10 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 2029-2016-MDSR del 18 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1955-2016-MDSR del 10 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 2015-2016-MDSR del 10 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 2219-2016-MDSR del 20 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 2564-2016-MDSR del 4 de noviembre de 2016, constancia de posesión N° 2532-2016-MDSR del 1 de noviembre de 2016, constancia de posesión N° 2006-2016-MDSR del 10 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 2018-2016-MDSR del 17 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1953-2016-MDSR del 10 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 2211-2016-MDSR del 19 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 827-2016-MDSR del 25 de agosto de 2016, constancia de posesión N° 2543-2016-MDSR del 3 de noviembre de 2016, constancia de posesión N° 2013-2016-MDSR del 10 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1935-2016-MDSR del 7 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 2283-2016-MDSR del 21 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1948-2016-MDSR del 10 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1952-2016-MDSR del 10 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 2014-2016-MDSR del 10 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 2358-2016-MDSR del 26 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1943-2016-MDSR del 10 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 2597-2016-MDSR del 9 de noviembre de 2016, constancia de posesión N° 1935-2016-MDSR del 10 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1933-2016-MDSR del 6 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1934-2016-MDSR del 6 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 1939-2016-MDSR del 10 de octubre de 2016, constancia de posesión N° 2346-2016-MDSR del 26 de octubre de 2016, todas emitidas por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 10 al 59); **4)** cargo de ingreso de expediente con cod. digitalización N° 0000072164-2017-EXP-JR-CI (fojas 60); **5)** copia de la demanda de prescripción adquisitiva (fojas 61 al 65); **6)** copia de documento nacional de identidad de su representante (fojas 66); **7)** copia del certificado de vigencia emitido por el registro de personas jurídicas de la Zona Registral de Lima el 17 de octubre de 2017 (fojas 67); **8)** copia de la partida registral N° 13190435 del registro de personas jurídicas de la Zona Registral de Lima (fojas 68 al 72); **9)** memoria descriptiva (fojas 73); **10)** estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad de Santa Rosa el 3 de febrero de 2016 (fojas 74 al 77); **11)** constancia de posesión N° 1618-2016-MDSR emitido por la Municipalidad de Santa Rosa el 6 de setiembre de 2016 (fojas 78), **12)** constancia de no adeudo N° 124-2016/MDSR/SG emitida por la Municipalidad de Santa Rosa el 31 de octubre de 2016 (fojas 80); **13)** C.R.I. emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima el 14 de julio de 2017 (fojas 81); **14)** copia simple de la partida registral N° 12567550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 82 al 83); **15)** constancia de posesión N° 243-2003-MDSR emitida por la Municipalidad de Santa Rosa el 28 de mayo de 2003 (fojas 84); **16)** constancia negativa de catastro N° 042-2003MDSR emitida por la Municipalidad de Santa Rosa el 28 de mayo de 2003 (fojas 85); **17)** copia de la declaración de autovaluo 2003, 2004, 2005, ambas emitidos por la Municipalidad de Santa Rosa el 28 de junio de 2017 (fojas 86 al 147); **18)** declaración jurada de impuesto predial de 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017; **19)** copia simple de la partida registral N° 13190435 del Registro de Personas Jurídicas; **20)** declaración jurada de domicilio de los socios (fojas 165 al 246); **21)** copia de acta de denuncia verbal en la fiscalía de Turno del 29.09.2017 (fojas 247); **22)** copias de actas de inspección fiscal del 30 de noviembre de 2017 y 23 de enero de 2018 (fojas 248 al 253); **23)** 4 fotografías (fojas 254 al 257); **24)** copia del certificado de vigencia emitido por el Registro de personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 258); **25)** plano perimétrico (Lámina P-01) suscrito por el ingeniero civil Gustavo Jeremías Rique Pérez en mayo de 2016 (fojas 260); y, **26)** plano de Lotización (Lámina L-01) suscrito por el ingeniero civil Gustavo Jeremías Rique Pérez en mayo de 2016 (fojas 261).

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 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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, 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 el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 133-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2020 (foja 262), concluyéndose respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. 58 117,46 m² (representa el 57.85% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 14021376 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 266), con CUS N° 115891;
- ii. 36 516,30 m² (representa el 36.35% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 14238468 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 269), con CUS N° 127677;
- iii. 1 665,56 m² (representa el 1.66% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 14027393 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 271), con CUS N° 115860;
- iv. 4 159,93 m² (representa el 4.14% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 14027395 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 273), con CUS N° 115858;
- v. Recae en zonificación PTP – Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, incompatible con el uso vivienda, según el plano de zonificación del distrito de Santa Rosa, área de tratamiento Normativo I, aprobado mediante Ordenanza N° 1085-MML del 18 de octubre de 2007.
- vi. Según las imágenes satelitales del Google Earth corresponde a un terreno eriazo que se ubica en zona de expansión urbana con pendiente variable, visualizándose que en el periodo comprendido de enero de 2010 hasta abril de 2016 se encontraba totalmente desocupado, en febrero de 2017 se advierte indicios de ocupación en el 1%, la que se ha ido incrementando hasta el 20% en febrero de 2019; asimismo, no se advierte delimitación alguna que restrinja el acceso a terceros.

vii. Según las Fichas Técnicas N° 1855-2017/SBN-DGPE-SDS y N°007-2018/SBN-DGPE-SDDI, que contienen las inspecciones realizadas a áreas sobre las cuales se superpone “el predio”, en estas no existía ocupación de terceros, ni se encontraban cercadas, existiendo asentamientos humanos colindantes.

9. Que, mediante escrito presentado el 30 de enero de 2020 (S.I. N° 02541-2020), “la Asociación” solicitó una entrevista y adjuntó copia simple de la S.I. N° 41444-2019. En atención a dicho requerimiento, el 22 de junio de 2020, se llevó a cabo una reunión virtual con la representante de “la Asociación”, a través de la cual se le dio a conocer el estado del expediente.

10. Que, mediante escrito presentado el 29 de julio de 2020 (S.I. N° 10982-2020), Orfelinda Grandez Rojas (en adelante “la Opositora”) se opone al presente procedimiento de venta directa. Para lo cual se le remite el Oficio N° 2051-2020/SBN-DGPE-SDDI el 26 de agosto del 2020.

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° 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 caso concreto de las imágenes satelitales del Google Earth^[1], se advierte que en el periodo comprendido entre enero de 2010 a abril de 2016 “el predio” se encontraba totalmente desocupado, sin delimitación o cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros, por otro lado, de las imágenes de febrero de 2017 se advierte indicios de ocupación en el 1%, la que se ha ido incrementando hasta el 20% en febrero de 2019; 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 a los CUS N° 94677 y N° 108383, que obran las Fichas Técnicas N° 1855-2017/SBN-DGPE-SDS y N° 007-2018/SBN-DGPE-SDDI, que contienen las inspecciones realizadas por profesionales de la Subdirección de Supervisión y esta Subdirección el 4 de setiembre de 2017 y 31 de octubre de 2017, a áreas de mayor extensión sobre las cuales se superpone “el predio” en 57.85% y 4.14% respectivamente, en las que se indica que en estas no existía ocupación de terceros, ni se encontraban cercadas, existiendo asentamientos humanos colindantes; en ese sentido, se concluye que “la Asociación” no ejerce posesión consolidada respecto de “el predio”, con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual no cumple con el “primer requisito”.

14. Que, por otro lado, “el predio” recae en zonificación PTP – Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, sobre la cual está prohibida su ocupación de conformidad a lo dispuesto en el artículo 8°^[2] de la Ordenanza N° 1085-MML, por lo que resulta incompatible con el uso que le da “la Asociación”, toda vez que, del contenido de los certificados de posesión descritos en el tercer considerando de la presente Resolución, se advierte que “el predio” viene siendo destinado a vivienda, razón por la cual no cumple con el “cuarto requisito”.

15. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “la Asociación” no cumple con dos de los requisitos descritos en el décimo 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 la zonificación de “el predio” es incompatible con el uso que le pretenden otorgar; 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, habiéndose determinado la improcedencia del presente procedimiento, carece de objeto que esta Subdirección se pronuncie en relación al escrito de oposición citado en el décimo considerando de la presente resolución.

18. 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 Ley N° 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.º 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° 537-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2020, y, los Informes Técnicos Legales N° 507-2020/SBN-DGPE-SDDI, N° 508-2020/SBN-DGPE-SDDI, N° 509-2020/SBN-DGPE-SDDI y N° 510-2020/SBN-DGPE-SDDI todos emitidos el 28 de agosto de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA HIJOS DE LA ARBOLEDA**, representado por Judith Alejandro Urquía, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la 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.

[2] Artículo 8° de la Ordenanza N° 1085-MML prevé que está prohibida la ocupación de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como de las áreas calificadas como Riesgo Geotécnico RG y las declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.