

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1285-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de diciembre de 2019



VISTO:

El Expediente N° 1196-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **CENTRO POBLADO DE VIVIENDA VIRGEN PURÍSIMA**, representado por su presidente Emilio Gerónimo Velásquez Vega, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 26 058,23 m², ubicado al Este del Asentamiento Humano El Ángel y el Asentamiento Humano nuevo Huaral – Sector Macaton, en el distrito y provincia de Huaral, 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, 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 (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 25 de noviembre de 2019 (S.I. N° 37799-2019), el **CENTRO POBLADO DE VIVIENDA VIRGEN PURÍSIMA** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”, argumentando que se encuentran ocupándolo en forma pacífica (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su representante (fojas 3); **2)** copias simples de la declaración jurada del impuesto predial emitidos por la Municipalidad provincial de Huaral, correspondiente al año 2019 (fojas 4-5); **3)** copia simple del estado de cuenta corriente emitida por la Municipalidad provincial de Huaral (fojas 6); **4)** copias simples de los recibos de pago del impuesto predial emitidos

por la Municipalidad provincial de Huaral correspondiente a los periodos 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 (fojas 7-11); **5)** copia certificada de la constancia de posesión emitido por el Teniente Gobernador del Cercado de Huaral Sr. José Garay Silvestre el 11 de octubre de 2010 (fojas 12); **6)** copia certificada de la constancia de posesión emitido por el Teniente Gobernador del Cercado de Huaral Sr. José Garay Silvestre el 4 de octubre de 2010 (fojas 13); **7)** copia certificada de la Resolución N° 1 emitido por el Teniente Gobernador del Cercado de Huaral Sr. José Garay Silvestre el 4 de octubre de 2010 (fojas 14); **8)** copia certificada de la constancia de posesión emitido por el Teniente Gobernador del Cercado de Huaral Sr. José Garay Silvestre el 11 de octubre de 2010 (fojas 15); **9)** copia certificada de la constancia de posesión emitido por el Teniente Gobernador del Cercado de Huaral Sr. José Garay Silvestre (fojas 16); **10)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Arturo Talavera Ocharan en noviembre de 2019 (fojas 17); **11)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Arturo Talavera Ocharan en noviembre de 2010 (fojas 18); y, **12)** copia simple de la anotación de inscripción partida registral N° 60162005 del registro de personas jurídicas de la Oficina registral de Huaral (fojas 20).



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 1) del 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 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.

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 la solicitud.



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, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1550-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2019 (fojas 24), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 1285-2019/SBN-DGPE-SDDI



i) Se verifica que "el predio" se encuentra en ámbito que no se ha identificado ningún predio o registro SINABIP a favor del Estado representado por esta Superintendencia. Sin embargo, se advierte que en mérito a la Resolución N° 0708-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 15 de agosto de 2019, se dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado del terreno eriazo de 26 058,23 m².

ii) Según plano de zonificación de uso de suelo (lamina 1) de junio de 2017 de actualización del MDU de la ciudad de Huaral 2016-2025, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 018-2017 del 23 de junio de 2017, el ámbito de "el predio" no ha sido contemplado en dicho plano, por lo que se determina que no tiene zonificación, el mismo que es corroborado con la información remitida por la Municipalidad Provincial de Huaral (S.I N° 13827-2019)¹, encontrándose ubicada en zona eriaza (fojas 26-28).



iii) Conforme a las imágenes satelitales del google earth en el periodo del 19.01.2010 al 16.02.2019, "el predio" se ubica en zona de expansión urbana, de topografía accidentada, ocupado parcialmente por terceros en numerosos módulos de vivienda precarias (30 %), sin delimitación alguna que restrinja el acceso a terceros, colinda con posesiones informales. Asimismo los indicios de ocupación datarían desde el año 2014, a partir de este año al 2016 se visualiza ocupación progresiva del 5% al 30%, además en su interior se visualizan trazos de vía.

iv) Según Ficha Técnica N° 732-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de mayo de 2018 (fojas 31), de la inspección ocular realizada el 10 de mayo de 2018 al predio estatal de 26 059,46 m², del cual forma parte "el predio", se encuentra ocupado por viviendas precarias que conforman el Asentamiento Humano Volcán Dormido.



9. Que, en relación a "el predio" se determinó que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo señalado en el numeral 1) del artículo 32² concordado con lo dispuesto en el artículo 48³ de "el Reglamento". No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para que informe las gestiones realizadas por su despacho para la inscripción de la Resolución N° 708-2019/SBN-DGPE-SDAPE.

¹ Documento emitido por la Municipalidad Provincial de Huaral, en atención al Oficio N° 11460-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre de 2018 (EXP. N° 036-2017/SBNSDAPE – primera de dominio).

² Artículo 32°

1) 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 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.

³ Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)

10. Que, en tal sentido, a fin de que proceda la venta directa invocada por "la administrada", ésta además de sustentar su pedido en alguna de las causales previstas en el artículo 77° de "el Reglamento", debe acreditar objetivamente el supuesto de excepción descrito en la acotada normativa.

11. Que, en ese contexto es pertinente mencionar que "la administrada" no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; sin embargo, en su solicitud indica que vienen ocupando "el predio" y adjunta documentación con la que pretende acreditar que ejerce posesión sobre "el predio", en ese sentido el artículo 77° de "el Reglamento", establece como causales relativas a la posesión las causales c)⁴ y d)⁵, 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 invocada 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.

12. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de las causales c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento", cuyo presupuesto común es la posesión que se ejercería sobre el predio de propiedad del Estado.

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iii) del octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth⁶, en el período comprendido entre el 19 de enero de 2010 al 16 de febrero de 2019, "el predio" se encuentra ocupado parcialmente por terceros en numerosos módulos de vivienda precarias (30 %), sin delimitación alguna que restrinja el acceso a terceros, colinda con posesiones informales.

14. Que, los indicios de ocupación datarían desde el año 2014, siendo que a partir de este año al 2016 se visualiza en "el predio" ocupación progresiva del 5% al 30%, y trazos de vía en su interior. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 0732-2018/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 31), que contiene la inspección ocular realizada por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal el 10 de mayo de 2018 a "el predio" en el marco del procedimiento de primera de dominio, se advirtió, que el mismo viene siendo ocupado por viviendas precarias que conforman el Asentamiento Humano Volcán Dormido.

15. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado en campo que en el presente caso no se cumple con los requisitos descritos en el décimo primer considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por las causal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento", en la medida que para ambas causales se requiere el ejercicio de la posesión de "el predio", sin embargo se advierte que la posesión la ostentaba el Asentamiento Humano Volcán Dormido; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por "la administrada".

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:

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶Directiva 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.



RESOLUCIÓN N° 1285-2019/SBN-DGPE-SDDI



16. 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.

17. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que informe las gestiones realizadas por su despacho para la inscripción de la Resolución N° 708-2019/SBN-DGPE-SDAPE, mediante el cual se dispone la primera inscripción de "el predio", de conformidad con el literal b) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.



De conformidad con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 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, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, Resolución N° 070-2019/SBN-GG del 25 de julio de 2019, el Informe de Brigada N° 1503-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1536-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por el **CENTRO POBLADO DE VIVIENDA VIRGEN PURISIMA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 20.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
BOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES