



RESOLUCIÓN N° 505-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de junio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 158-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN GREMIO DE PESCADORES DE PUCUSANA**, representado por José Manuel López Sirvas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 2 328,11 m², ubicado en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 4 de febrero de 2019 (S. I. N° 03420-2019) por la Asociación Gremio de Pescadores de Pucusana, representado por José Manuel López Sirvas (en adelante "la administrada") peticiona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal d)¹ del artículo 77° de "el Reglamento"

¹ 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:
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 indubitablemente 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.



(foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (foja 6); **2)** copia simple de la partida registral N° 01822179 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 7); **3)** copia certificada de recibos de pago emitidos por la Municipalidad Distrital de Pucusana a nombre de Elías Apaza Chavez, por diversos trámites, con fecha de cancelación de marzo de 2017 (foja 9); **4)** copia certificada de la memoria descriptiva de “el predio” suscrito por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana, en febrero de 2017 (foja 13); **5)** copia certificada del plano perimétrico y de ubicación suscrito por el arquitecto Percy Avalos Cuya, de febrero de 2016 (foja 13); **6)** copia certificada de recibos de pago por conceptos de impuesto predial de los años 2016 al 2002, emitidos por la Municipalidad Distrital de Pucusana a nombre del Gremio de Pescadores de Pucusana, con fecha de cancelación del 9 y 12 de diciembre de 2016 (fojas 15-36); **7)** copia certificada del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, el 18 de marzo de 2016 (foja 38); **8)** copia certificada del Certificado de posesión de lote emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana, el 20 de febrero de 2002 (foja 45); **9)** copia certificada de la Constancia de Posesión N° 336-2014-GDU/MDP emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana, el 9 de mayo de 2014 (foja 46); **10)** copia certificada de la Constancia de Posesión N° 004-2015-GDU/MDP emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana, el 9 de enero de 2015 (foja 47); **11)** copia certificada del Certificado de Nomenclatura y Numeración N° 004-2017-GDU/MDP emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana, el 20 de febrero de 2017 (foja 48); **12)** copia certificada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 017-2017-GDU/MDP emitido por la Municipalidad de Pucusana, el 20 de febrero de 2017 (foja 49); **13)** copia certificada del Certificado de Zonificación y Vías N° 764-2017-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, sin fecha (foja 54); **14)** copia certificada de la declaración jurada de autoavaluo (HR y PU) del año 2002, con sello de recepción del 22 de febrero de 2002 (foja 56); **15)** copia certificada del Acta de Inspección Judicial suscrito por el Juzgado de Paz de Pucusana, el 10 de mayo de 2009 (foja 58); **16)** copia certificada de la Resolución de Licencia de Edificación N° 038-2018-GDU/MDP emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana, el 9 de octubre de 2018 (foja 64); **17)** copia certificada del Formulario Único de Edificación – FUE, con sello de recepción del 15 de setiembre de 2018 (foja 65); **18)** copia certificada de la declaración jurada de autoavaluo (HR y PU) del año 2017 y 2009, emitidos por la Municipalidad Distrital de Pucusana a nombre del Gremio de Pescadores de Pucusana (foja 83); y, **19)** copia simple del plano suscrito por el ingeniero civil Sergio Larry Díaz Díaz, de agosto de 2018 (foja 90).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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 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, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del “Reglamento”.






RESOLUCIÓN N° 505-2019/SBN-DGPE-SDDI




7. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.3) de la "Directiva".

8. Que, 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.



9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta directa, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una persona natural o jurídica facultada para realizar dicho acto, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la venta directa (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



10. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 278-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2019 (foja 92) concluyéndose respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra dentro del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11529780 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 95) identificado con el Código Único SINABIP – CUS 37662; **ii)** recae en zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP destinado a conservación del paisaje natural; **iii)** de la revisión de la Ficha Técnica N° 528-2013/SBN-DGPE-SDS asociada al CUS 37662 (foja 100), resultado de la inspección técnica realizada respecto de un área de 91 440,87 m², el 6 de junio de 2013, esta se superpone con "el predio" en aproximadamente 2 146,18 m² (91.44%) en donde se indica que se encontraba ocupada por la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza de Pucusana; **iv)** de la revisión físico temporal con apoyo de las imágenes Google Earth se advierte que en el 2002 "el predio" se encuentra libre de ocupaciones, en octubre de 2011 se visualizan 3 elementos, en el lado noreste dentro de "el predio" que aparentemente serían módulos de vivienda, encontrándose el resto del área desocupado, en enero de 2016 se aprecia lo que sería un cerco perimétrico y en el 2018 se advierte presencia de ocupación aproximadamente en el 50% del total de "el predio"; y, **v)** el 8 de setiembre de 2017 se realizó la inspección técnica al área de 2 309.22 m², que se superpone en 99.05% con "el predio", en la que se observó que se encuentra cercada con muro de material noble,

teniendo como acceso un portón de metal custodiada por cuidantes en nombre de "la administrada", según lo descrito en la ficha técnica N° 208-2017/SBN-DGPE-SDDI.

11. Que, de lo indicado en el párrafo anterior se colige que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado y que constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, por lo que corresponde determinar si la solicitud de venta directa cumple con los requisitos establecidos para la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", siendo estos, entre otros los siguientes: **a)** ejercer la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **c)** tener con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí; 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, 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.

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, según las imágenes del Google Earth en "el predio" en enero de 2002 se encuentra libre de ocupaciones, siendo que en octubre de 2011 se observa la existencia de 3 elementos y el resto del área desocupada. Por otro lado, en la Ficha Técnica N.° 528-2013/SN-DGPE-SDS (fojas 100) que contiene la inspección técnica del 6 de junio de 2013 a un área que se superpone en 91.44% con "el predio" advirtiéndose que se encuentra ocupado por la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza de Pucusana. Advirtiéndose en la inspección del 18 de setiembre de 2017 que dio merito a la Ficha Técnica N° 0208-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 99) el 99.25% cercado con muro de material noble y que los profesionales de esta Subdirección que hicieron la inspección técnica fueron atendidos por personas que trabajan de cuidantes de "la administrada".



14. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que "la administrada" no cumple con los requisitos descritos en el décimo primer y décimo segundo 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 dentro del periodo establecido por aquel, el ejercicio de la posesión debe contar con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, es decir al 25 de noviembre de 2005, siendo que aproximadamente a partir de enero de 2011 -fuera del periodo establecido- sólo se observan 3 elementos y el resto del área desocupada y el 2013 se encontró en el 91.44 de "el predio" a "la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza de Pucusana"; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.



15. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta no corresponde evaluar la documentación presentada por "la administrada".

16. 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 505-2019/SBN-DGPE-SDDI



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; el Informe de Brigada N° 629-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0646-2019/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN GREMIO DE PESCADORES DE PUCUSANA**, representado por José Manuel López Sirvas, por los argumentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo sexto considerando de la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 20.1.1.8



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