



RESOLUCIÓN N° 0900-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de diciembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 1201-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **BLANCA EMILIA SOLANO VARGAS y DAVID HILARIO ALARCÓN ORTEGA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 4 848,93 m², ubicado en la parte posterior de los Lotes 16 A, 16B de la Mz M1, urbanización “Las Lomas de la Molina Vieja” – Segunda Etapa, distrito de La Molina, 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 por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 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 escritos presentados el 08 de noviembre del 2019 (S. I. N° 36291-2019) (fojas 01) y el 27 de febrero del 2020 (S. I. N° 05379-2020) (fojas 47), respectivamente, **BLANCA EMILIA SOLANO VARGAS y DAVID HILARIO ALARCÓN ORTEGA** (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjuntan, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del DNI de “los administrados”(fojas 49-50); **b)** memoria descriptiva – Plano de Subdivisión Perimétrico Sub Lote A, suscrito por el Arq. Adolfo Taboada Palacios (fojas 51); **c)** memoria descriptiva – Plano de Subdivisión Lote Matriz, suscrito por el Arq. Adolfo Taboada Palacios (fojas 52); **d)** memoria descriptiva – Plano de Subdivisión lote Remanente, suscrito por el Arq. Adolfo Taboada Palacios (fojas 58); **e)** copia de constancia de posesión N° 054-2010/MDLM/GDU/SGOPHUC del 26 de noviembre del 2010(fojas 62); **f)** copia simple del Precontrato de adjudicación del 23 de marzo del 2003 (fojas 63); **g)** copia del certificado domiciliario de

Blanca Emilia Solano Vargas, del 21 de enero del 2010 (fojas 70); **h)** esquela de notificación N° 00683-2020/SBN-GG-UTD (fojas 71); y, **i)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral N° 00150-2020 (fojas 72).

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, 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 complemente 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió los Informes Preliminares N° 395-2020/SBN-DGPE-SDDI (fojas 75) y N° 01196-2020/SBN-DGPE-SDDI (fojas 79) del 13 de febrero de 2020 y 10 de diciembre del 2020 respectivamente, concluyendo, entre otros, lo siguiente:

“El predio” forma parte del ámbito de mayor extensión denominado Zona 2, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11632363 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX- Sede Lima, signado con el CUS N°39400.

- La documentación que presentan “los administrados” para acreditar la posesión, no contiene información suficiente para acreditar la posesión en “el predio”.
- Revisada la ficha de inspección para el Portafolio Inmobiliario, que recoge la inspección técnica realizada el 27 de noviembre del 2008 en el terreno de 196 985,68 m², con Registro SINABIP 15151 (CUS N° 39400), se colige que “el predio” se encuentra totalmente desocupado.
- Según las imágenes satelitales del Google Earth, del período febrero 2005, “el predio” se encuentra desocupado, libre de edificaciones y no cuenta con cerco perimétrico que restrinja su acceso a terceros.

9. Que, de lo antes expuesto se ha podido determinar que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y es de libre disponibilidad, por otro lado, toda vez que “los administrados” invocan la causal d) **1)** del artículo 77° de “el Reglamento”, se requiere: **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; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

10. Que, cabe señalar que “los administrados” en su solicitud de venta directa manifiestan expresamente estar en posesión de “el predio” desde el año 2003; sin embargo de la inspección para el portafolio inmobiliario citada en el numeral iii) del octavo considerando de la presente resolución “el predio” se encuentra totalmente desocupado, lo que a su vez ha sido ratificado por las imágenes del aplicativo Google Earth^[2], usadas en la evaluación de acuerdo al numeral 6.4) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”^[3]; razón por la cual la solicitud no cumple con los requisitos para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie sobre el cumplimiento de los demás requisitos de forma de las causales referidas, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

12. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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; el Informe de Brigada N° 010132020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 1041-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **BLANCA EMILIA SOLANO VARGAS y DAVID HILARIO ALARCÓN ORTEGA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **Artículo 2°.** - Poner en conocimiento de la Subdirección De Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 20.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] 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.

[2] 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.

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