



RESOLUCIÓN N° 0103-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 970-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ ELMER IRRASABAL DELGADO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 4 554,59 m², ubicado en la Mz. 71C, Lote 01 de la Asociación Popular Villa Mar de Ancón, en el Km 49,5 de la carretera Panamericana Norte en el distrito de Ancón, provincia y 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 (en adelante el TUO de la Ley) y su Reglamento 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 9 de diciembre de 2020 (S.I. N° 22042-2020), **JOSÉ ELMER IRRASABAL DELGADO** (en adelante “el administrado”), solicita la venta de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** copia fedateada de la constancia de Posesión Especial el 23 de noviembre de 2010 emitida por la Municipalidad distrital de Ancón (fojas 7); **c)** constancia de vivencia emitida por la Asociación Popular Villar Mar de Ancón de enero de 2017 (fojas 8); **d)** copia legalizada del documento emitido por el Juzgado de Paz de Ancón el 5 de octubre de 2018 (fojas 9); **e)** copia legalizada del acta de entrega de lote de terreno emitida por la Asociación Popular Villar Mar de Ancón el 10 de enero de 2011 (fojas 10); **f)** copia legalizada de la acreditación emitida por la Asociación Popular Villar Mar de Ancón el 11 de octubre de 2018 (fojas 12).

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 complementa 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 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 el Informe Preliminar N° 0109-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero del 2021 (fojas 17), concluyendo respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** recae en su totalidad en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la de la Oficina Registral de Lima con el CUS N° 26225; **ii)** se superpone totalmente con el proceso judicial cuyo legajo es el 201- 2015 en estado no concluido, de materia legal de prescripción adquisitiva; **iii)** se encuentra totalmente en la Zona de Residencial de Densidad Media – RDM; **iv)** según las imágenes satelitales del Google Earth se puede apreciar que se encuentra libre de ocupación hasta enero del 2010, asimismo se han incluido imágenes desde el 28 de diciembre 2013 al 08 de mayo del 2020, en las se aprecia construcciones dispersas, posiblemente construcción precaria ubicadas en el extremo sur, que fue incrementando y consolidando abarcando aproximadamente un área de 803,00 m² (18% "del predio") y el área restante se encuentra libre de ocupación.

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 los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77°(1) 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.

10.- 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.

11.- Que, resulta pertinente mencionar que de acuerdo a la Resolución N° 0033-2020/SBN del 27 de mayo de 2020 y ampliada mediante Resolución N° 0006-2021/SN del 15 de enero de 2021, emitidas por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a través del uso de tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en

cumplimiento de las normas de dicho sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales pueden ser sustituidas por el empleo de tecnologías de **imágenes satelitales**, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

12.- Que, en ese marco legal, ha quedado determinado que la solicitud de venta directa de “el administrado” no cumple con los requisitos descritos en el noveno y 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 en el período comprendido del 28 de diciembre 2013 al 08 de mayo del 2020 “el predio” se encontraba con una ocupación parcial e incipiente (18%); en ese sentido, se concluye que “el administrado” no ejerce posesión consolidada respecto de “el predio”, con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

13.- 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.

14.- 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 Constitución Política del Perú de 1993, por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 001136-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0108-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JOSE ELMER IRRASABAL DELGADO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SDDI PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

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:

(...)
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