



RESOLUCIÓN N° 0104-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 078-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN GRANJA VIVIENDA EL MIRADOR DE SANTA ROSA DE LIMA – JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI VMT**, representado por su presidente Freddy Enrique Pacheco Cerón, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 18 566,74 m², ubicado en la Zona 1 J.C. Mariátegui, en el distrito de Villa María del Triunfo, 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 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 23 de enero de 2020 (S.I. N° 01890-2020), la **ASOCIACIÓN GRANJA VIVIENDA EL MIRADOR DE SANTA ROSA DE LIMA – JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI VMT**, representado por su presidente Freddy Enrique Pacheco Cerón (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”, por posesión consolidada, literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” manifestando encontrarse en posesión desde el año 2002 aproximadamente, y que cuenta con setenta (70) asociados (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de D.N.I. del presidente de “la administrada” (fojas 3); **2)** copia simple de la constancia de posesión N° 1672-2010-SGPUCOPHU-GDU/MVT emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo del 19 de marzo del 2010 (fojas 5); **3)** Plano Perimétrico: P-01 de marzo de 2019; Memoria descriptiva de Plano de Lotización; Plano de Trazado y Lotización PTL-1 de junio de 2018; Memoria descriptiva de Plano de Lotización; documentación técnica suscrita por el Arquitecto Miguel Tenorio Requejo, con reg. C.A.P 1488 (fojas 7 al 18); **4)** copia simple de Certificado de Búsqueda Catastral n.º 00317-2018, expedido por la Subdirección de Registro y Catastro de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 19);

5) Copia simple del Certificado de Zonificación y Vías n.º. 1619-2016-MML-GDU-SPHU del 05 de agosto de 2016 (fojas 21); **6)** Acta de Asamblea general de la asociación de fecha 12.02.2020 (fojas 24); **7)** copia de partida registral N° 12662543 del registro de personas jurídicas de Lima (fojas 33); **8)** Copia simple de copia certificada de denuncia policial del 09 de noviembre de 2017 (fojas 74); **9)** Copia simple del Oficio n.º 01727-2018/SBN-DNR-SDRC del 04 de abril de 2018; **10)** Copia simple de la Resolución Sub Gerencial n.º 227-2018 del 31 de julio de 2018 (visación de planos); **11)** Plano de Ubicación U-01 de junio de 2018, sin firma del profesional responsable; **12)** Plano Perimétrico PP-1 de junio de 2018 suscrito por el Ingeniero Civil Mario Rene Trabucco Córdova, con Reg. 64437; **13)** Plano de Trazado y Lotización de junio de 2018 suscrito por el Ingeniero Civil Mario Rene Trabucco Córdova, con Reg. 64437.

4.- Que, mediante escrito presentado el 18 de febrero de 2020 (04122-2020), “el administrado” presentó copia de 18 fotografías (fojas 79).

5.- 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”).

6.- 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.

7.- 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.º 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.

8.- 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.

9.- Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.º 297-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020 (fojas 89), actualizado mediante el Informe Preliminar N.º 00187-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 05 de febrero de 2021 (fojas 95), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

9.1. Respecto a la titularidad que: **i)** se encuentra parcialmente superpuesto en un área de 10 913,35 m² (58,78%), con el ámbito inscrito a favor del Estado, en la partida registral N°. 13407759 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N°. 90611; y, **ii)** el ámbito restante de 7 653,40 m² (41,22%) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, no se descarta que sobre este ámbito existan otros predios inscritos;

9.2. De la evaluación del 58.78% de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado se determinó que:

9.2.1. Se encuentra superpuesto en un área de 5 450,59 m² (29,36% de “el predio”) con el ámbito materia del proceso judicial identificado con Legajo N° 012-2017, por usurpación agravada de la SBN en contra de terceros, correspondiente a una Denuncia Penal contra Ayde Trujillo Sivincha, Gloria Leonor Mayorga Huacac y Lino Gómez Gómez, por la Presunta Comisión de los Delitos de Usurpación Agravada y Estelionato respectivamente, al haber ingresado a predio de propiedad estatal.

9.2.2. De la revisión del noveno considerando de la Resolución N° 439-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2019, con la que se declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” respecto a un predio de 20 984,23 m² (Exp. N° 313-2018/SBN-DGPE-SDDI), se advierte que mediante el Oficio N° 7249-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 03 de octubre del 2018 por COFOPRI se ha pronunciado y considera que no es posible implementar programa de adjudicación de lotes de vivienda – PAL, dado que “la administrada” no cumple con la temporalidad exigida por las normas citadas en el D.L. 1202.

9.3. En cuando a la situación física, es pertinente mencionar que revisada la Ficha Técnica N°. 2674-2017/SBN-DGPE-SDS, que contiene la inspección técnica realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión, el 20 de octubre del 2017 en el CUS N°. 90611, se trata de un terreno que se encuentra en zona de expansión urbana, presenta una topografía accidentada y pendiente fuertemente inclinada, su suelo es de textura arenosa con presencia de fragmentos rocosos, asimismo que el ámbito de “el predio” (10 913,34 m²) inscrito a favor del Estado (Partida n.º 13407759) se encuentra parcialmente ocupado en un área de 3 090,76 m² (16,65% de “el predio”) por “la administrada”, constituida por módulos de madera prefabricadas con techo de calamina, destinados al uso de vivienda

9.4. Asimismo, de las imágenes de Google Earth (apoyo técnico, cuando la escala y la resolución lo permiten) de fechas 07-03-2010, 31-03-2012, 13-02-2013, 21-02-2017 y 19-12-2018; no se observan indicios de ocupación anterior al 25 de noviembre de 2010 en “el predio”, en los años 2012 y 2013 se observa ocupación de material precario (aprox. 06 unidades), distribuidos en el ámbito inscrito a favor del Estado (Partida n.º. 13407759), en el año 2017 la ocupación se ha incrementado (aprox. 14 unidades), mientras en el año 2018 se observa mayor consolidación de la ocupación tanto en ámbito inscrito a favor del Estado, como ámbito sin inscripción a favor del Estado – SBN.

9.5. En relación a la zonificación, “el predio” se encuentra en ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL – ZRE, en Área de Tratamiento Normativo I, según Ordenanza N° 1084-MML (Plano N° 01 de fecha 18/10/2007), según Plano de Zonificación de Villa Maria del Triunfo aprobado con Ordenanza Municipal 1084-MML de fecha 18-10-2007, que corresponde a quebradas eriazas donde se realiza crianza de porcinos, colindantes con Asentamientos Humanos, por lo que requiere un estudio específico que *comprendan, aspectos de seguridad física, medio ambiente, situación de la propiedad, equipamiento Urbano, vialidad y zonificación.*”

9.6. Respecto a la documentación presentada con el fin de acreditar la posesión anterior al 24 de noviembre del 2010, tanto la Constancia de Posesión N° 1672-2010-SGPUCOPHU-GDU/MVT del 19 de marzo del 2010, como la copia certificada de denuncia policial del 09 de noviembre de 2017, describen áreas mayores a la solicitada, mas no es sido posible verificar que esta involucre el área solicitada en venta directa.

10.- Que, mediante Oficio N° 03161-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre del 2020 (fojas 92), esta Subdirección consultó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), si tiene planificado ejecutar algún programa de formalización sobre “el predio” o si se encuentra dentro de los alcances de la Ley N° 31056, “Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización”, promulgada el 21 de octubre del 2020. Siendo, que mediante el Oficio N° D001330-2020-COFOPRI/OZLC presentado el 04 de enero del 2021 (S.I. N° 00073-2021) (fojas 94), COFOPRI nos comunica que “el predio” no se encuentra superpuesto con pueblos inscritos o posesiones informales en vía de ser formalizados por COFOPRI. Asimismo, se informa que no se ha realizado el estudio de identificación de terreno de la mencionada posesión informal, para determinar la viabilidad de iniciar acciones de saneamiento técnico-legal a través del Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL.

11.- Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “la administrada” peticiona la venta directa de “el predio” amparándose en el numeral c) del artículo 77° de “el Reglamento”, por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar su requerimiento en el marco de la causal invocada, la que prevé cuatro 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; 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 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 virtud de lo expuesto se ha determinado en campo que respecto del área de 10 913,35 m² (58,78%), inscrito a favor del estado, “la administrada” no cumple con los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; en la medida que de acuerdo a la Ficha Técnica N° 2674-2017/SBN-DGPE-SDS y a las imágenes satelitales del Google Earth, en el año 2017 y 2018 es decir fuera del plazo establecido (25 de noviembre del 2010) “el predio” se encontraba en proceso de ocupación, incumpliendo los requisitos de la causal invocada; asimismo se ha determinado que el área de 7 653,40 m² (41,22%), no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48°(1) de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando de la presente resolución; razones por la que la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

14.- Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la administrada”, no corresponde que se evalúen los documentos presentados.

15.- Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente resolución, 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 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° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 00135-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0110 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN GRANJA VIVIENDA EL MIRADOR DE SANTA ROSA DE LIMA – JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI VMT**, representado por su presidente Freddy Enrique Pacheco Cerón, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a 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° 18.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] Artículo 48º.- 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 (...)