



RESOLUCIÓN N° 0107-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 071-2021/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 peticiona 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 Macatón, 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 30 de diciembre de 2020 (S.I. N° 23786-2020), el CENTRO POBLADO DE VIVIENDA VIRGEN PURÍSIMA (en adelante “la administrada”) peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) copia legalizada de la asamblea general de constitución de “la administrada” (fojas 10); b) copia legalizada de la asamblea general extraordinaria celebrada el 20 de mayo del 2019 (fojas 20); c) certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Huaral el 27 de enero del 2020 (fojas 21); d) copia legalizada del registro de padrón de socios (fojas 24); e) plano perimétrico (fojas 53); f) memoria descriptiva (fojas 54); g) copia legalizada de la diligencia de inspección judicial emitida por el Juzgado de Paz Tercera Nominación – Chancay el 18 de enero del 1984 (fojas 55); h) contrato privado de transferencia de posesión de bien inmueble rustico (terreno eriazos) celebrado el 10 de abril del 2019 (fojas 57); i) copia legalizada de la verificación de la constatación de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación del Distrito de Chancay 17 de mayo del 2018 (fojas 62); j) copia fedateada de la Resolución Gerencial N° 011-2020-MPH/GDSPC emitida por la Gerencia de Desarrollo Social y Participación Ciudadana de la Municipalidad Provincial de Huaral el 30 de julio del 2020 (fojas 73); y, k) copia simple del estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad Provincial de Huaral el 21 octubre del 2020 (fojas 76).
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° 00127-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 del enero de 2021 (fojas 88), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente:

i) Se encuentra en ámbito donde 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 del 15 de agosto de 2019 (fojas 89), se dispuso su primera inscripción de dominio a favor del Estado.

ii) No ha sido posible establecer si presenta zonificación y si ésta es compatible con el uso de vivienda, debido a que no se cuenta con información al respecto.

iii) Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, de marzo de 2010 a enero de 2011, se visualiza ocupación por edificaciones parciales que abarcan un área de 1 959,86 m². (7,52 % de "el predio"), en febrero de 2014 se visualiza treinta y cuatro (34) módulos precarios ubicados de manera dispersa, que abarcan un área aproximada de 9 000,82 m². (39,04% de "el predio"); y, en la imagen más reciente de abril de 2020 se observa que se encuentra ocupado en su totalidad por edificaciones de albañilería confinada y módulos precarios ubicados en forma colindante y un camino carrozable de 4 metros de ancho aproximadamente, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes satelitales.

iv) Según Ficha Técnica N° 732-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de mayo de 2018 (fojas 94), 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", es de naturaleza eriaza de forma accidentada; y, se encuentra ocupado por viviendas precarias que conforman el Asentamiento Humano Volcán Dormido.

9. Que, en atención a lo solicitado mediante Memorando N°00255-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2021, la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal – SDAPE mediante Memorando N° 00321-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de febrero de 2021^[1] (fojas 99), informa que solicitó la inscripción de la Resolución N° 0708-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de agosto de 2019 ante la Oficina Registral de Lima; sin embargo, fue observada y tachada por presentar superposición con áreas inscritas, por lo que se ha requerido la base gráfica correspondiente, dado que con la misma se procederá a realizar el análisis técnico y determinar el área libre de superposición, para posteriormente emitir la resolución modificatoria y solicitar la inscripción del área resultante del análisis técnico.

10. Que, al haberse determinado que “el predio” no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48^[2] de “el Reglamento”, razón suficiente para declarar la improcedencia de lo solicitado por “la administrada”.

11. 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.

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° 00137-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0111-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por el **CENTRO POBLADO DE VIVIENDA VIRGEN PURÍSIMA**, representado por su presidente Emilio Gerónimo Velásquez Vega, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] Se procedió incorporar al presente procedimiento mediante la Constancia N° 00016-2021/SBN-DGPE-SDDI

[2] 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 (...)