



RESOLUCIÓN N° 0138-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 851-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **REY SILVESTRE MAGALLANES ALMESTAR** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 14 240,04 m², ubicado en la parte norte oeste del cementerio de Huaycán, distrito de Ate Vitarte, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”;

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 23 de noviembre de 2020 (S.I. N° 20403-2020) **REY SILVESTRE MAGALLANES ALMESTAR** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de Registro de Predios de Lima (fojas 3-4); **c)** copia de gráfico referencial (fojas 5); **d)** copia de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Roger Luis Castro Franco (fojas 6-9); **e)** copia del certificado de habilidad (fojas 10); y, **f)** copia del plano perimétrico - ubicación, lamina PPU-01 suscrita por el ingeniero civil Roger Luis Castro Franco (fojas 11).

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, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

6. Que, 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 las solicitudes.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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.° 00081-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2021 (fojas 12-17), el que concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N.° 13709625 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas xxx), con CUS N° 98345.
- ii. 1303.51 m² (9,15% de “el predio”) se encuentra expuesto a flujos por movimientos de masa, que presenta movimiento complejo y la totalidad de “el predio” se encuentra en zona susceptible y de peligro, según Sistema de Información para la Gestión de Riesgo de Desastre.
- iii. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del período comprendido de abril de 2010 a setiembre de 2020, se encuentra desocupado.
- iv. Se encuentra sobre zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP; según el Plano de Zonificación del distrito de Ate, aprobado mediante Ordenanza N°1099-MML del 12 de diciembre de 2007.

9. Que, al haberse determinado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal c) [\[1\]](#) del artículo 77° de “el Reglamento”, que prevé el cumplimiento de los siguientes requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (primer requisito); **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles (segundo requisito); **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio” (tercer requisito); y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente (cuarto requisito); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta.

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 las 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, de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con el uso de las 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, correspondiendo por tanto disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo 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, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe N° 00081-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2021, se advierte que “el predio” se encuentra totalmente desocupado, no visualizándose delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

13. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el administrado” no cumple con dos de 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 no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y “el predio” no está delimitado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

14. 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.

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 por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N.°166-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero del 2021 y el Informe Técnico Legal N.° 0146-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero del 2021.

[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:

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 indubitablemente 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.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de venta directa formulada por **REY SILVESTRE MAGALLANES ALMESTAR**, respecto de “el predio”, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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