



RESOLUCIÓN N° 0155-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 091-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DE LA PLAYA “LA ENCANTADA” CHANCAYLLO**, representado por su presidente Abigail Tamara Cáceres Navarro, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 131 089,84 m², ubicado a la altura del kilómetro 91,5 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Chancay, 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 (en adelante el TULO 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 14 de enero de 2021 (S.I. N° 00784-2021), la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DE LA PLAYA “LA ENCANTADA” CHANCAYLLO**, representado por su presidente Abigail Tamara Cáceres Navarro (en adelante “la administrada”), solicita la venta de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del libro de actas de asamblea general N° 01, acta de fundación de la Asociación de Pobladores de la Playa “La Encantada” Chancayllo (fojas 04); **b)** memoria descriptiva suscrita por el Ingeniero Civil Edgar Chuquizuta Ynga en enero de 2021 (fojas 14); plano perimétrico suscrita por el Ingeniero Civil Edgar Chuquizuta Ynga en enero de 2021 (fojas 16).

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, 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 las solicitudes.

6.- 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.

7.- Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00219-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2021 (foja 17), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Desarrollado el polígono de “el predio” a partir de las coordenadas UTM consignadas en el plano perimétrico con Datum WGS84, resultó un área gráfica de 119 779,48 m², la misma que discrepa con lo solicitado, la evaluación se realiza con la información técnica resultante.
- ii. 159,35 m² (representa el 0,13 % de “el predio”) se encuentra en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50136806 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral (fojas 23), con CUS N° 102798.
- iii. 119 620,13 m² (99,87 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin antecedente registral.
- iv. De la imagen satelital del Google Earth y aplicativos con limitaciones que se tenga por la resolución de imagen e información, el predio se ubica sobre un talud de gran pendiente, a continuación de la línea de rompimiento de la continuidad geográfica, por lo que se encuentra fuera del ámbito de aplicación de la Ley de playas.
- v. Según las imágenes satelitales del programa Google Earth del 19 de enero de 2020, se observa que “el predio” se encuentra libre de ocupación en toda su extensión.
- vi. Según Ficha Técnica N° 0974-2015/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2015 (fojas 25), de la inspección ocular realizada el 29 de agosto de 2015, al área de mayor extensión de 176 550,94 m² (del cual forma parte “el predio” en un área de 159,35 m² – representa 0,13% de “el predio”), no se observó posesión.

8.- Que, las áreas a las que se hacen referencia en los ítem iii) del considerando precedente, al no contar con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo señalado en el numeral 1) del artículo 32^[1] concordado con lo dispuesto en el artículo 48^[2] de “el Reglamento”. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área de 119 620,13 m², que se encuentra sin inscripción registral.

9.- Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe el área de 159,35 m² (representa el 0,13 % de “el predio”) (en adelante “el área disponible”), por cuanto constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado; teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal c)^[3] del artículo 77 de “el Reglamento”; por cuanto fue invocado por “la administrada”.

10.- Que, en ese sentido corresponde precisar que la causal relativa a la posesión prevista para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, establecen requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

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.

11.- Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem v) del séptimo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[4], de fecha 19 de enero de 2020, “el predio” se encontraba libre de ocupación en toda su extensión. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 0974-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 25), que contiene la inspección ocular realizada el 29 de agosto del 2015 por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, al área de mayor extensión de 176 550,94 m² (de la que forma parte “el área disponible” en un área de 159,35 m² que representa 0,13% de “el predio”), no se observó posesión.

12.- Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que en el presente caso no se cumple con los requisitos descritos en el 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 para dicha causal el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, y “el área disponible” objeto de evaluación (representa el 0,13% de “el predio”) se encontraba desocupada a dicha fecha; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”.

13.- Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

14.- Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 186-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 165-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2021.

^[1] Artículo 32°

1) 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.

^[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 (...)

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:

[3] 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.

[4] Directiva N° 006-2014-SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad"

6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DE LA PLAYA "LA ENCANTADA" CHANCAYLLO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, 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