



RESOLUCIÓN N° 0198-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de marzo del 2021

VISTO:

El expediente N° 210-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **TOMAS AQUINO VALVERDE MENDIETA y FLOR DE MARÍA ARANÍBAR RIVERO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 250,00 m², ubicado en la Mz. 3 Lote 6, en el distrito de Pucusana, 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, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 7 de enero del 2021 (S.I. N° 00341-2021), TOMAS AQUINO VALVERDE MENDIETA Y FLOR DE MARÍA ARANÍBAR RIVERO (en adelante "los administrados") solicitan la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: a) contrato provisional emitido por el Concejo Distrital de Pucusana el 13 de enero de 1983 (fojas 5); b) contrato privado de compra venta y transferencia de derechos posesorios de bien inmueble celebrado el 18 de septiembre del 2012 (fojas 7); c) memoria descriptiva (fojas 12); d) plano de ubicación y localización (fojas 13) e) plano perimétrico (fojas 14); y, f) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 17 de julio del 2020 (fojas 15).
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.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.

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° 00333-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2021 (fojas 111), el cual concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11574089 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39053; ii) de la revisión del plano de zonificación de Lima Metropolitana – distrito de Pucusana, aprobado mediante Ordenanza N° 1086 – MML el 18/10/2007 y publicada el 26/10/2007, la cual se verificó en la página web del IMP (Instituto Metropolitano de Planificación), se visualiza que recae sobre Zona de Habilitación Recreacional – ZHR; iii) recae en el ámbito de tres (03) procesos judiciales, contenidos en el legajo N° 095-2011 (no concluido), legajo N°139-2012 (concluido) y legajo N°138-2017 (no concluido), cuyas materias legales son desalojo, reivindicación y nulidad de acto jurídicos y otros; y, iv) se advierte que se trata de un terreno de pendiente plana a ligeramente inclinada, de naturaleza urbana, de las imágenes satelitales disponibles del periodo 22/10/2011 a la imagen más actual de 17/10/2020, se visualiza que se encuentra sin delimitación física, en la condición de desocupado, del aplicativo Street View, se verifica que no presenta ocupaciones y delimitación física.

9. Que, es pertinente mencionar que de la revisión del aplicativo de procesos judiciales con el que cuenta esta Subdirección se advierte que los procesos judiciales se refieren a procesos judiciales de materia de reivindicación y desalojo.

10. Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde precisar que las causales relativas a la posesión previstas en el 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:

i) Para la causal c): 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;

ii) Para la causal d): a) posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010 y b) área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

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 las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes 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 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; en consecuencia, corresponde 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 a las imágenes del Informe Preliminar N° 00176-2021/SBN-DGPE-SDDI del 00333-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2021, se advierte que de la

visualización de imágenes de fecha 22 de octubre del 2011, se encontraba sin delimitación física en condición de desocupado, en los siguientes años mantiene las mismas características físicas hasta la imagen más actual del 17 de octubre del 2020.

13. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que en el presente caso no se cumple con los requisitos descritos en el décimo primer considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por las causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que para ambas causales el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010 y de acuerdo a lo advertido en el aplicativo Google Earth “el predio” se encuentra desocupado; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”.

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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0220-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo del 2021 y el Informe Técnico Legal N° 0221-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **TOMAS AQUINO VALVERDE MENDIETA Y FLOR DE MARÍA ARANÍBAR RIVERO**, 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 SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario