



RESOLUCIÓN N° 0205-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 974-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA LOS ÁNGELES DEL CIELO ANCÓN**, representada por María Yolanda Álvarez Serafín, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 495 109,63 m², ubicado a la altura del km. 54 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, 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 (en adelante el TUO 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 18 de diciembre de 2020 (S.I. N° 22933-2020), la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA LOS ÁNGELES DEL CIELO ANCÓN**, representada por María Yolanda Álvarez Serafín (en adelante “la Asociación”), 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 legalizada de la constancia de posesión de lote de terreno, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 29 de diciembre de 2009 (fojas 03); **b)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 05); **c)** copia fedateada de la Resolución de Subgerencia N° 028-2015-SGPC-GDESEyD/MDA, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 18 de julio de 2015 (fojas 06); **d)** copia legalizada de la memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Juan Torres Herrera (fojas 08); **e)** copia simple del primer testimonio notarial, otorgada por el notario de Lima Luis Gómez Verástegui (fojas 10); **f)** copia literal de la partida registral N° 13298338 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 26); **g)** copia simple de la Resolución de Subgerencia N° 72-2018-SGPC-GSSyC/MDA, emitida por la Municipalidad de Ancón el 28 de diciembre de 2018 (fojas 34); **h)** copia simple del libro padrón de socios, legalizado ante notario del Callao Corina Milagros Gonzales Barrón (fojas 36); **i)** copia simple del acta de asamblea general del 04 de julio de 2014 (fojas 39); **j)** copia legalizada del plano perimétrico (P-01), suscrito por Juan Torres Herrera (fojas 63); y, **k)** copia legalizada del plano perimétrico (P-01), suscrito por Juan Torres Herrera (fojas 64).

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 098-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2021 (foja 65), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. En la presente evaluación se consideró un área gráfica de 495 109,59 m², el cual difiere en 0.04 m² del área solicitada, por encontrarse dentro de la tolerancia permitida.
- ii. 117 877,19 m² (51,92 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11787719 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39787.
- iii. 103 565,55 m² (20,92 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12110076 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41059.
- iv. 7 676,33 m² (1,55 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13519785 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 93330.
- v. 876,74 m² (1,55 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14519792 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 144477.
- vi. 8 005,74 m² (1,62 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14519793 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 144478.
- vii. 21 509,45 m² (4,34 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14519794 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 144480.
- viii. 53 154,95 m² (10,74 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14519795 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 144481.
- ix. 7 097,01 m² (1,43 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26225.
- x. 36 165,00 m² (7,30 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26225; y, afectado en uso a favor del Ministerio Defensa en mérito a la Resolución Suprema N° 449 del 13 de noviembre de 1962.

- xi. 11 933,00 m² (2,41% de “el predio”), se encuentra afectado por la Sección E-10, Panamericana Norte – A, clasificada como Vía Expresa (nacionales/regionales), conforme el Plano SVM-1999 de “Actualización del Sistema Vial Metropolitano”, aprobado con la Ordenanza N° 341-2001; área superpuesta con CUS 26225 (2 458,35 m²), CUS 41059 (3 344,19 m²) y CUS 39787 (6 130,46 m²).
- xii. Según las imágenes satelitales del programa Google Earth, se observa que se trata de un terreno con suelo arenoso, colinda al oeste con lo que sería un acantilado; en enero de 2010 se observa totalmente desocupado; en febrero de 2012 se observan unas cuantas ocupaciones (lotes aparentemente destinados a vivienda); y, en el 2017 y 2020 se aprecia incremento progresivo de la ocupación al este y sur, abarcando aproximadamente el 45%.
- xiii. 306 673,05 m² (61,94 % de “el predio”) se encuentra en ámbito sin zonificación; y, 188 436,58 m² (38,06 % de “el predio”) recae en zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, según el Plano de Zonificación del distrito de Ancón aprobado con Ordenanza N° 1018-MML del 26 de abril de 2007.
- xiv. Según el Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres del CENEPRED, se encuentra de manera parcial sobre 08 manzanas (manzanas ocupadas al año 2020 que forma parte del área total ocupada), en un ámbito que presenta riesgo sísmico zonificado como colapso; asimismo, se encuentra de manera parcial en la Zona III – Depósitos de Arenas, por otro lado, de manera parcial en un ámbito vulnerabilidad poblacional por causa de sismos.
- xv. Realizada la consulta al Sistema de Información Geográfica de Arqueología –SIGDA del Ministerio de Cultura, no ha sido posible verificar superposición con Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CIRAS, debido que no es posible cargar las capas denominadas MAPs y reservas arqueológicas. Por otro lado, se consultó la base gráfica de Zonas Arqueológicas a nivel nacional que obra en esta Superintendencia (no actualizada), en la que no se observa superposiciones con Zonas Arqueológicas.
- xvi. Se superpone con procesos judiciales que obran en los legajos N° 459-2018 (usurpación agravada) y 386-2016 (interdicto de retener). “El predio” se superpone con el ámbito materia del proceso judicial no concluido que obra en el legajo N° 201-2015, sobre prescripción adquisitiva y otro sobre materia de recuperación materia de memorándum N° 1490-2014/SBN-DGPE-SDS (parcial, área de 190 950,48 m² . Se debe considerar que los CUS N° 39787, 41059, 93330, 26225, cuentan con procesos judiciales no concluidos, cuya superposición con “el predio” no ha sido descartada.

9.- Que, si bien es cierto el área de 36 165,00 m² (7,30 % de “el predio”) es de titularidad del Estado, también es cierto que sobre ésta recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor del Ministerio de Defensa, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°^[1] de la Constitución Política del Perú concordado con el literal a)^[2] del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”.

10.- Que, respecto al área de 11 933,00 m² (representa el 2,41 % de “el predio”), al haberse determinado que se superpone con la sección vial E-10 Panamericana Norte – A, clasificada como vía expresa, constituye un bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con la normativa señalada en el párrafo anterior; y, el artículo sexto de la Ordenanza N° 341 MML, que establece que las áreas que forman parte del Derecho de Vía, tanto las vías propiamente dichas como los Intercambios Viales- son de uso público irrestricto, inalienables e imprescriptibles, quedando terminantemente prohibida su utilización para otros fines, bajo responsabilidad administrativa, civil y penal de los funcionarios o autoridades responsables.

11.- Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalué sólo el área de 447 011,00 m² (representa el 90.29 % de “el predio”), por cuanto constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, en adelante “el área disponible”; teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”: a) posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “primer requisito”); b) área delimitada en su totalidad con obras civiles (en adelante “segundo requisito”); c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte de “el predio” (en adelante “tercer requisito”); y, d) uso compatible con la zonificación vigente (en adelante “cuarto requisito”); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas 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 el presente caso, tal como se indicó en el ítem xii) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[3], en enero de 2010 “el predio” se encontraba desocupado, en febrero de 2012 se observan unos cuantos lotes aparentemente destinados a vivienda y en el 2017 y 2020 se aprecia incremento progresivo de la ocupación al este y

sur, abarcando aproximadamente el 45% de “el predio; asimismo, no se advierte delimitación física por los sus linderos derecha y frente.

14.- Que, a mayor abundamiento 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.

15.- Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 098-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2021, se advierte que la ocupación en “el predio” data de fecha posterior al 2010, no visualizándose delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

16.- Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “la Asociación” no cumple con dos de los requisitos descritos en el décimo primer y décimo segundo 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; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa.

17.- Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “la Asociación” pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

18.- Que, es preciso mencionar que, no obstante lo resuelto por esta Subdirección, de ser el caso se requiere nuevamente la venta directa de “el predio” amparado en alguna de las causales descritas en el artículo 77 de “el Reglamento”, esta Subdirección deberá de realizar las consultas, de la siguiente manera: a) de acuerdo a lo determinado en el inciso xiv) y xv) del octavo considerando de la presente resolución; se deberá de realizar consulta a las entidades competentes, a fin de determinar las restricciones para su disposición; y, b) respecto a lo determinado en el inciso xvi) del octavo considerando de la presente resolución, se deberá realizar consulta a la Procuraduría Pública [4] de esta Superintendencia, a fin de determinar el estado de los procesos judiciales recaídos en el CUS N° 26225 y su superposición con “el predio”.

19.- 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° 226-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 228-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2021

[1] Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

[2] a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

[3] 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.

[4] Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Artículo 4.- Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala.

Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA LOS ÁNGELES DEL CIELO ANCON**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, 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