



RESOLUCIÓN N° 0210-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 958-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EVANGELINA TOLEDO FLORES** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio 75 612,68 m², ubicado en la Av. Renán Elías, distrito de Subanjalla, provincia y departamento de Ica; en adelante "el predio";

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, 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 19 de noviembre de 2020 (S.I. N° 20154-2020) **EVANGELINA TOLEDO FLORES** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", sin invocar la causal de venta que se regula en el artículo 77° de "el Reglamento"; sin embargo, manifiesta tener posesión pacífica, continúa y pública respecto de "el predio" (fojas 1) y adjunta copia de su documento nacional de identidad (fojas 2).

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.º 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.º 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.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 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° 00031-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero de 2021 (foja 3-8), con el cual se concluyó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11007032 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 9-12), con CUS N° 19884.
- ii. Se superpone con las partidas N° P07103707 de COFOPRI (Predio Matriz del Centro Poblado Renán Elías Sector I) aproximadamente el 10% de “el predio” y el 347,31 m² (0.46% de “el predio”), con predio inscrito a favor de la Asociación Pro Vivienda La Angostura Sector Bajo (Lote 3 y 4 de la Mz. A), en la partida registral N° 02017250, sin embargo, del contraste con el Google Earth se visualiza que estaría desfasado con respecto de su ubicación real, por lo que se procedió a rectificar el desplazamiento, pese a ellos, todavía existiría superposición con el lote 4.
- iii. Se superpone con la S.I. N° 28167-2019 (Expediente N° 928-2019/SBNSDDI) solicitud presentada por la Municipalidad Provincial de Ica^[1] respecto a pedido de Transferencia Interestatal, en situación de trámite, según el JMP^[2].
- iv. 14 742,03 m² (19,50% de “el predio”), recae parcialmente en área de exposición a peligro geológico de arenamiento, según Sistema de Información de la Gestión del Riesgo de Desastres – SIGRID del CENEPRED.
- v. “La administrada” no presenta documento que acredite la antigüedad de su posesión sobre “el predio”.
- vi. Según las imágenes satelitales del Google Earth, se observa que se encuentra ubicado en zona de naturaleza urbana y se advierte lo siguiente: **a)** en el año 2003 no existe posesiones informales pero en una parte se observa una infraestructura que sería del Ex Banco Minero; **b)** en el año 2010 se advierte una ocupación al norte que abarca aproximadamente el 10% de “el predio”; **c)** en el año 2013 presenta ocupación informal (edificación tipo vivienda) en todo “el predio” menos en el centro del mismo; y, **d)** en el año 2020 se observa incremento y consolidación de posesión informal que abarca aproximadamente un 90% de “el predio”.

- vii. Revisada la Ficha Técnica N° 0220-2013/SBN-DGPE-SDS, de la inspección realizada el 09 de mayo de 2013 por los profesionales de la Subdirección de Supervisión, que se encuentra ocupado por 215 viviendas de material precario pertenecientes al Asentamiento Humano Los Pinos de Subtanjalla. El terreno es de diferente topografía, en una zona es nivelada, en otra elevada con pisos de losas de concreto de edificaciones antiguas sobre las cuales hay algunos lotes y la tercera zona comprende una hoyada, que es usada como letrina por los mismos ocupantes.
- viii. 74,35% de “el predio” se encuentra en Zonificación ZRP (Zona de Recreación y parques Sectoriales) y 25,63% de “el predio” se ubica en Zonificación R3 (Zona Residencial de Mediana Densidad), de acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 482-2019-SGOPC-GDU-MPI de fecha 19 de agosto de 2019, conforme obra en el Expediente N° 928-2019/SBNSDDI que sustenta el trámite de transferencia de “el predio” formulado por la Municipalidad Provincial de Ica (S.I. N° 28167-2019).
- ix. Sin perjuicio de lo antes indicado, se observa que recae en **zonificación ZRP – Zona de Recreación y parques Sectoriales**^[3], según Plano de Zonificación (PU-7) del Plan Director de Desarrollo Agro Urbano de Ica de 1999-2020, aprobado por O.M. N° 017-2003-MPI de fecha 19 de octubre de 2003. Sin perjuicio de ello, si sustenta su requerimiento en la causal c), deberá presentar el Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos.

9. Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales c)^[4] o d)^[5] del artículo 77 de “el Reglamento”, ya que si bien “la administrada” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento pero alega que tiene posesión de “el predio”.

10. Que, en ese sentido 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, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem vi) del octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[6], en el período del 2003 al 2020, se advirtió que “el predio” se ubica zona de naturaleza urbana, que durante el año 2003 no se advierte posesión informal, mientras que durante el año 2010 se observa una ocupación en un aproximado del 10% de “el predio”, que durante el año 2013 se encuentra una ocupación informal con edificaciones tipo vivienda y finalmente en el año 2020 se incrementó y consolidó “el predio” con posesión informal en un 90% de “el predio”. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 0220-2013/SBN-DGPE-SDS, que contiene la inspección ocular realizada a “el predio” el 09 de mayo de 2013, se advierte que “el predio” se encontraba ocupado por 215 viviendas de material precario pertenecientes al Asentamiento Humano Los Pinos de Subtanjalla.

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 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 encontraba ocupado en aproximadamente solo 10% y no presentaba cerco perimétrico que restrinja el acceso a terceros en dicha fecha; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”.

13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar 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 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, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.° 00227-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo del 2021 y el Informe Técnico Legal N.° 0224-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo del 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **EVANGELINA TOLEDO FLORES**, respecto de “el predio”, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo tercer considerando de 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

[1] La Municipalidad Provincial de Ica, ha solicitado el predio para desarrollar un proyecto habitacional en el marco del Programa Municipal de Vivienda Social.

[2] 2Aplicativo JMAP de la SBN (MAPA_SBN) en http://jmap.sbn.gob.pe/MAPA_SBN/index.jsp

[3] ZRP – Zona de Recreación y Parques Sectoriales, respecto del cual se describe que: “se consideran los espacios públicos destinados a parques y jardines, parques zonales y área de lagunas actuales y extinguidas. Que según importancia estarán contenidos dentro de zonas de reserva paisajística y ambiental”, por tanto, incompatible con el uso de vivienda.

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:

[4] 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 indubitadamente 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.

[5] d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

[6] 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.