



RESOLUCIÓN N° 0244-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 211-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO EL ÁNGEL**, representado por su vicepresidente Fociano Félix Trejo Antigua, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 34 478,39 m², ubicado al lado oeste del Asentamiento Humano El Ángel y asentamiento Humano Nuevo Huaral, al pie del cerro Macatón, distrito y 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 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 Memorandum N° 00215-2020/SBNDGPE-SDAPE del 10 de septiembre del 2020, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, traslada para su atención el escrito presentado el 18 de agosto de 2020 (S.I. N° 12430-2020), a través del cual el **ASENTAMIENTO HUMANO EL ÁNGEL**, representado por su vicepresidente Fociano Félix Trejo Antigua (en adelante “el administrado”), solicita la regularización de dominio del predio inscrito en la partida registral N° 60138178 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, adjuntado para tal efecto, la documentación siguiente: a) copia simple de la Resolución N° 659-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 31 de julio de 2015 (fojas 03); b) copia simple de la partida registral N° 60138178 del registro de predios de la Oficina Registral de Huaral (fojas 05); c) copia simple de la tasación N° 377-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 06); d) copia simple de la Resolución de Gerencia N° 160-2019-MPH/GDSPC de fecha 14 de noviembre de 2019 (fojas 10); e) copia simple del plano perimétrico (fojas 12); y, f) copias simples de los documentos nacional de identidad de sus representantes (fojas 13).

4.- Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 00272-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2021, comunicó a “el administrado” que, de evaluar peticionar formalmente la venta directa de “el predio”, deberá amparar su nueva solicitud en alguna de las causales descritas en el artículo 77° de “el Reglamento”, debiendo a su vez adjuntar los documentos que sustenten su pedido y los requisitos previstos en el artículo 6.2 de 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, mediante escrito presentado el 12 de febrero de 2021 (S.I. N° 03854-2021), “el administrado” solicita la venta de “el predio”, sin precisar la causal del artículo 77° de El Reglamento” en el que sustenta su pedido; sin embargo, alega que ejerce posesión sobre éste. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copias simples de los documentos nacional de identidad de sus representantes (fojas 20); **b)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 160-2019-MPH/GDSPC del 14 de noviembre de 2019 (fojas 21); **c)** copia simple del Oficio N° 00272-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2021 (fojas 23); **d)** copia simple de la partida registral N° 60138178 del registro de predios de la Oficina Registral de Huaral (fojas 24); **e)** memoria descriptiva, suscrito por el ingeniero civil Oscar Vivanco Rey en enero de 2021 (fojas 25); **f)** plano perimétrico y ubicación (PU-01) (fojas 27); **g)** copia simple de la tasación N° 377-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 28); **h)** panel fotográfico (fojas 32); **i)** copia simple del cargo de solicitud presentado ante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – Cofopri (fojas 35); y, **j)** copia simple de declaración jurada expedida por el Teniente Gobernador del AAHH El Ángel (fojas 37).

6.- 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”).

7.- 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.

8.- 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.

9.- 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.

10.- Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0338-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2021 (fojas 38), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Del desarrollo del polígono de “el predio” de acuerdo a las coordenadas UTM consignadas en el plano perimétrico y memoria descriptiva, se obtiene un área gráfica de 34 478,39 m², que difiere del área signada en la partida registral N° 60138178 del Registro de predios de Huaral, motivo por el cual el diagnóstico técnico se realizará de acuerdo a la referida área gráfica resultante.
- ii. 30 680,33 m² (88,99 % de “el predio”), se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 60138178 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral (fojas 46), con CUS N° 99391.
- iii. 11,32 m² (0,03 % de “el predio”), se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 60136476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral (fojas 47), con CUS N° 98415.
- iv. 3 786,74 (10,98 % de “el predio”), se encuentra en ámbito sin inscripción registral.

- v. No ha sido contemplado en el Plano de Zonificación de uso de suelo (Lamina 01) de junio del 2017 del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huaral 2016-2020 aprobado con Ordenanza Municipal N° 018-2017 del 23 de junio de 2017, por lo que se determina que no tiene zonificación.
- vi. Según las imágenes satelitales del programa Google Earth, el 19 de noviembre de 2011 se advierte que no presenta delimitación física alguna, visualizándose la existencia de lo que sería dos galpones en un área aproximadamente de 152 m² (0,44 % de “el predio”), el 18 de marzo de 2012 no se evidencia ocupación alguna ni de los galpones, el 18 de febrero de 2014, se observa en el extremo sureste, la ocupación parcial por edificaciones tipo vivienda en un área aproximada de 1 500 m² (4,35 % de “el predio”) y en la imagen del 23 de mayo de 2020, se aprecia un incremento de la ocupación parcial por edificaciones tipo vivienda en un área aproximada de 7 100 m² (20,59 % de “el predio”).
- vii. Según la ficha técnica N° 0732-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 70), asociada al CUS N° 99391, que corresponde a la inspección técnica realizada el 02 de junio de 2015, al área de 30 680,33 m² se ha descrito que por el extremo sureste está parcialmente ocupado por módulos de viviendas de material precario, como esteras u otros de material prefabricado, el resto del predio se encuentra desocupado en su mayor extensión.

11.- Que, respecto al área de 3 786,74 m² (10,98 % de “el predio”), al haberse determinado que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, no es posible evaluar o aprobar acto disposición sobre ésta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48° de “el Reglamento”. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para su primera inscripción de dominio a favor del Estado.

12.- Que, en tal sentido, sólo el área de 30 691,65 m² (89,02 % de “el predio”) es un bien de dominio privado de titularidad estatal y de libre disponibilidad, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “la administrada” teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales c)[1] y d)[2] del artículo 77 de “el Reglamento”, ya que si bien es cierto que, no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento, también es cierto que alega ejercer posesión sobre “el predio”.

13.- 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.

14.- Que, resulta pertinente mencionar que de acuerdo a la Resolución N° 0033-2020/SBN del 27 de mayo de 2020 ampliada mediante Resolución N° 0006-2021/SN del 15 de enero de 2021, emitidas por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, 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 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 pueden ser 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 virtud de lo expuesto en el ítem vii) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth[3], se aprecia que el 19 de noviembre de 2011, “el predio” no presenta delimitación física alguna y dentro del ámbito se visualiza la existencia de lo que sería dos galpones en un área aproximadamente de 152 m² (representa el 0,44 % de “el predio”), el 18 de marzo de 2012, no se evidencia ocupación alguna. Asimismo, la Ficha Técnica N° 0732-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 70), que contiene la inspección ocular realizada el 02 de junio de 2015 al área de mayor extensión a la que se superpone “el predio” en un área de 30 680,33 m² (representa 88,99 % de “el predio”), se advierte que en el extremo sureste está parcialmente ocupado por módulos de vivienda de material precario, tales como esteras y otros de material prefabricado, el resto del predio se encuentra desocupado en su mayor extensión.

16.- Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “la administrada” no cumple con los requisitos descritos en el décimo tercer considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal c) o d) 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.

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

18.- 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° 259-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 285-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASENTAMIENTO HUMANO EL ÁNGEL**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

[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 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.

[2] 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

[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.