

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0298-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente N° 199-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NÉLIDA AGUILAR MOROCHO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 214,00 m², ubicado en Av. Bolognesi Mz. I Lote 1 Calle Andrés Avelino Cáceres, Distrito de El Alto, Provincia de Talara y Departamento de Piura, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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 esta Superintendencia .

3. Que, mediante escrito presentado el 19 de febrero de 2020 (SI N° 04545-2020), **NÉLIDA AGUILAR MOROCHO** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, manifestando encontrarse en posesión de “el predio” desde el año 2009, sustentando su requerimiento en la causal literal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple su documento nacional de identidad (fojas 4); **b)** copia simple de la constancia de posesión N°062-2011, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital El Alto (fojas 5); **c)** copia simple de la constancia de inspección ocular N° 0226-2014, emitido por la Municipalidad Distrital El Alto (fojas 6); **d)** copia simple de la constancia de residencia emitida por la Junta Vecinal Av. Bolognesi (fojas 7); **e)** copia simple de recibo de agua con N° suministro 76031118 del 10 de enero de 2019 (fojas 8); **f)** copia simple de recibo de luz, emitido por la empresa Enosa el 20 de febrero de 2020 (fojas 9); **g)** copia simple de HR y PU de los años 2013,2014,2015 y 2016 (fojas 10); **h)** copia simple de comprobante de caja de la Municipalidad distrital de El Alto del 19 de julio de 2016 (fojas 18); **i)** copia simple de determinación de deuda tributaria del 2014 (fojas 19); **j)** memoria descriptiva de marzo de 2017, suscrita por el Arq. Ayrton Rujel Moreyra (fojas 20); y, **k)** copia simple de padrón de firmantes vecinos de la Av. Bolognesi (fojas 23).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “la administrada” amparó su requerimiento, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7. Que, “la administrada” sustentó su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para la causal de posesión consolidada que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 3) del artículo 222°¹ de “el Reglamento”.

8. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 394-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2020 (fojas 27) en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se superpone con área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45926.
- ii) De la lectura de la partida registral N° **11010747** (actualizada a la fecha del presente informe), se evidencia en el rubro de cancelaciones Asiento E0001. Se dispone la Extinción de la Afectación en uso otorgada a la Municipalidad Distrital de El Alto por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado.
- iii) Podría estar afectado por la faja marginal de un dren, por lo que se debería hacer consulta a la entidad competente, respecto de la posible afectación de la zona de dominio público hidráulico.
- iv) Según las imágenes satelitales del Google Earth del periodo comprendido entre el 2004 al 2019, se ubica en zona urbana de topografía plana con pendiente ligeramente inclinada, en condición de ocupado por una edificación tipo vivienda, cuya antigüedad data del 2011.

11. Que, en atención a lo señalado en el ítem iii) del considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 01985-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2021, solicitó a la Autoridad Nacional del Agua (ANA) informe si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o faja marginal correspondiente, y de ser el caso, nos indique el área involucrada. Siendo que, en atención a la consulta realizada, la Autoridad Nacional de Agua (ANA) mediante Oficio N° 157-2020-ANA-AAA-JZ-

¹Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes: (...)

a) **posesión consolidada.** Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales,

ALA-CH presentado el 01 de octubre de 2020 (S.I N° 15802-2020) (fojas 35), informó que en “el predio” no existen bienes de dominio público hidráulico.

12. Que, asimismo se advierte que si bien se ha realizado la extinción de la afectación en uso de “el predio”, aún constituye un bien de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú² concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”³, salvo que, de conformidad con lo previsto en el numeral 92.1) del artículo 92° de “el Reglamento” hubiese perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación del servicio público, pudiendo desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

13. Que, aunado a lo anterior el numeral 92.2. del artículo 92° de “el Reglamento” prevé que la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal.

14. Que, en el caso en concreto corresponde determinar si “el predio” ha perdido su condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos; análisis previo y necesario para determinar si se debe continuar con el presente procedimiento de venta directa.

15. Que, por otro lado 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.

16. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iv) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth⁴, se visualizó que en el periodo comprendido entre el 2004 al 2019 se verifica que “el predio” se ubica en zona urbana de topografía plana con pendiente ligeramente inclinada, en condición de ocupado por una edificación tipo vivienda, cuya antigüedad data del 2011.

17. Que, en dicho contexto, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para la causal regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”: a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, b) viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo 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.

18. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 00394-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2020, se advierte la inexistencia de ocupación en “el predio” anterior al 25 de noviembre de 2010, ya que la ocupación es posterior al 2011.

educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo 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 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

19. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “la administrada” no cumple con uno de los requisitos descritos en el décimo sexto considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causal regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

20. 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.

21. 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 la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 0316-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 349-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **NÉLIDA AGUILAR MOROCHO**, 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

^{3 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.

⁴ **Octava.- Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales** En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.