



RESOLUCIÓN N° 0387-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 337-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO EL MIRADOR DEL VALLE DE ICA**, representada por su presidente José Tovar Cueto, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 55 959,32 m², ubicado en el distrito, provincia y departamento de Ica, 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 la SBN.
3. Que, mediante escrito presentado el 10 de marzo de 2021 (S.I. N° 05948-2021), la ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO EL MIRADOR DEL VALLE DE ICA, representada por su presidente José Tovar Cueto (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal "c" del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) recibo de pago emitido por la empresa Electro Dunas en octubre de 2020 (fojas 03); b) copia del libro de actas emitido en abril de 2012 (fojas 04); d) partidas registrales N° 11065857 y N° 11100172 emitidas por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 07); y, b) plano perimétrico y de ubicación (fojas 13).
4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que "los administrados" amparan su requerimiento, ha sido derogada 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^[1], corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste

[1] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

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, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N.° 0513-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2021 (fojas 15), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11100172 del Registro de Predios de la Oficina Registral Ica, con CUS N° 94102, en mérito a la Resolución N° 500-2015/SBN-DGPE-SDAPE el 30 de junio de 2015.

ii. Recae en zonificación de Zona de Reserva Paisajista y Ambiental – ZRPA, de conformidad con el Plano de Zonificación PU-7 del Plan Director de Desarrollo Agro Urbano de Ica 1999-2020, aprobado mediante Ordenanza N°017-2003-MPI publicado el 22 de enero de 2005.

iii. Se encuentra afectado por el derecho de vía de la sección vial E-E' de 19.80 ml, según lo señalado en la Resolución N° 010-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2018.

iv. Según las imágenes satelitales del Google Earth, se trata de un terreno con pendiente moderadamente inclinada, suelo arenoso, ubicado en zona de expansión urbana; en junio de 2010 se observa desocupado y sin delimitación alguna; en noviembre de 2011 se observa una ocupación parcial conformada por 3 módulos precarios y un cerco perimétrico que abarca un área de 620,00 m² (1,11% de “el predio”); en abril de 2017 se visualiza un incremento de la ocupación en 24 605,00 m² (43,97% de “el predio”); y, en febrero de 2021 se observa ocupación en 29 636,00 m² (52,96% de “el predio”).

v. Según la Ficha Técnica N° 1246-2017/SBN-DGPE-SDS, que corresponde a la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión el 10 de julio de 2017, viene siendo parcialmente ocupado en un área de 15 019,04 m² por 15 módulos de esteras, sin vivencia y una construcción de material noble.

10. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede “el predio” se superpone parcialmente con la Sección E-E' de 19.80 ml, bien de dominio público, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú^[2], concordado con el numeral 3.2. del artículo 3 de “el Reglamento”^[3]

11. Que, en cuanto al área remanente que se encuentra inscrito a favor del Estado y es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, correspondiendo en virtud de la normativa citada en el

quinto considerando de la presente resolución evaluar si “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión consolidada, que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 3) del artículo 222°^[4] de “el Reglamento”

12. Que, en ese orden de ideas el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: 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.

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iv) del noveno considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[5], “el predio” en junio de 2010 se encontraba desocupado y sin delimitación alguna; en noviembre de 2011 se observa una ocupación parcial conformada por 3 módulos precarios y un cerco perimétrico en 620,00 m²; en abril de 2017 se visualiza un incremento de la ocupación en 24 605,00 m²; y, en febrero de 2021 se observa ocupación en 29 636,00 m²

14. Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- 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 orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 0513-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que “el predio” presenta ocupación conformada por edificaciones agrupadas en manzanas que abarca un área aproximada de 29 636,00 m² (52,96% de “el predio”), cuyos inicios de ocupación han sido advertidos en el año 2011; motivo por el cual, “la administrada” no cumple con el ejercicio de posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

^[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 aprovechamiento económico.

^[3] Artículo 3°:

(...)

2. 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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

^[4] Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

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

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, 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.

^[5] 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.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde precisar que según el Plano de Zonificación PU-7 del Plan Director de Desarrollo Agro Urbano de Ica 1999-2020, aprobado mediante Ordenanza N°017-2003-MPI publicado el 22 de enero de 2005, “el predio” recae en zonificación de Zona de Reserva Paisajista y Ambiental (ZRPA), definida como áreas de valor paisajístico ambiental en la que no se permite construcción de edificaciones que rompan con el entorno, ni avisos de publicidad tipo paneles monumentales, entre otras disposiciones según los planes específicos, sobre la que no se pueden desarrollar actividades con fines de vivienda, por lo que no es compatible con el fin que le pretender otorgar “la administrada”.

17. 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 Ley N° 29151.

De conformidad con el TUO de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 00394-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de mayo de 2021, el Informe Técnico Legal N° 0434-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de mayo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO EL MIRADOR DEL VALLE DE ICA**, representada por su presidente José Tovar Cueto, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo sexto considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo 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