



RESOLUCIÓN N° 0395-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 850-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CAMINO AL MAR**, representada por su presidente Juan Carlos Rojas Montes, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de **41 638,00 m² (4,1638 ha)**, ubicado en el Distrito de Puente Piedra, 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° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y 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 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 21 de diciembre del 2020 (SI N° 23066-2020), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CAMINO AL MAR**, representada por su presidente Juan Carlos Rojas Montes, (en adelante "la administrada"), solicita la subasta pública o la venta directa de "el predio", manifestando ejercer la posesión desde hace más de 05 años sin precisar las causales señaladas en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud, no adjuntando documento que lo sustente.
- 4.- Que, en cuanto a su solicitud de venta por subasta pública es pertinente mencionar que de acuerdo al artículo 219° de "el Reglamento", prescribe que la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. A mayor abundamiento, el numeral 2019.2 del acotado artículo el impulso del trámite de venta por subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta.
- 5.- Que, en consecuencia, estando frente a un procedimiento de oficio y no a solicitud de parte, de conformidad con la normativa glosada, no resulta procedente atender su pedido de subasta pública.
- 6.- Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa, 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.

7.- Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

8.- Que, el 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 de propiedad del Estado 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.

9.- 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.

10.- 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.

11.- Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación, advirtió que “la administrada” no presentó documentación técnica de “el predio”, sin embargo de la revisión del aplicativo Sistema Integrado Documentario - SID que obra en la Superintendencia, se ha verificado que el representante de “la administrada” solicitó la inscripción de primera de dominio de “el predio” para lo cual adjuntó documentación técnica (plano perimétrico y memoria descriptiva), procediéndose a evaluar y teniendo como base la poligonal del plano perimétrico (PE-01). En tal sentido, se verificó que el área gráfica resultante es 41 639,53 m², existiendo discrepancia con el área solicitada en 1,53 m², la cual se encuentra dentro del rango de las tolerancias catastrales, en consecuencia, se emitió el Informe Preliminar N° 00273-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2021 (fojas 3), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra comprendido en ámbito con antecedente registral y un porcentaje menor en zona sin antecedente registral, según el detalle siguiente:

N°	CUS	TITULAR	PARTIDA	AREA (Ha)	(%)
1	92328	Estado	11170543	3,7841	90,88
2	-	Sin antecedente registral	---	0,3799	9,12
TOTAL				4,1640	100,00

ii) Respecto del área inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11170543 (CUS 92328), el 2 053,98 m² (4,93 %) se encuentra en la jurisdicción del distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao.

iii) Se determina que “el predio” recae parcialmente en 0,1938 ha. (4,65 %), sobre la concesión minera GIORGIO 2 (010313512), en estado extinguido, cuyo titular es LUIS ALBERTO FERMINI NUÑEZ.

iv) Se encuentra zona de expansión urbana, de pendiente moderadamente empinada (15–25%), de topografía variada, asimismo según visualización de imagen satelital de Google Earth de fecha **11/04/2009**, se visualiza que se encuentra sin delimitación física, en la condición de desocupado; recién en la imagen de **13/12/2017** se advierte la presencia de un módulo precario que abarca un área de 25,00 m², situación que se mantiene hasta el **08/11/2018**, donde se observa incremento de la ocupación por 77 módulos precarios ubicados de manera dispersa que abarcan un área aproximada de 16 655,80 m², que representa un 40.00 % de “el predio”, finalmente en la toma más reciente de fecha **08/05/2020**, se observa incremento de la ocupación a 92 módulos precarios ubicados de manera dispersa que representa aproximadamente un área de 31 228,50 m² (75,00%), de “el predio”.

12.- Que, de lo antes expuesto se ha determinado que el área de 3 799 m² (9.12%) de “el predio” se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que éste no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 76.1° (2) de “el Reglamento” concordado con la norma indicada en el octavo considerando de la presente resolución;

no obstante, a lo señalado, se solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área que no cuenta con antecedente registral.

13.- Que, en cuanto al área de 4.93% de “el predio” que es de titularidad del Estado y que se encuentra en la jurisdicción del distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao es pertinente mencionar que mediante Resolución Ministerial N° 398-2016-Vivienda del 2 de diciembre de 2016, se resolvió declarar concluido el proceso de efectivación de transferencia de funciones específicas al Gobierno Regional del Callao, mediante el cual, es competente para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, tal como lo prescribe el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”. A excepción de los predios del Estado identificados como de alcance nacional y los comprendidos en proyectos de interés nacional, cuya competencia permanecerá en favor de esta Superintendencia; de conformidad con lo prescrito en el artículo 60° de “el Reglamento”. Razón por la cual, esta Superintendencia no es competente para evaluar la disposición de la citada área.

14.- Que, en cuanto al 85.95% de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia y que es un bien de dominio privado. corresponde determinar el cumplimiento de los requisitos de las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, las que establecen los requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, detallados a continuación:

i) Para el inciso 3): 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) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”).

ii) Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

15.- Que, en el presente caso, tal como se indicó en el noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth (3), “el predio” al 11 de abril de 2009 se encuentra sin delimitación física, en la condición de desocupado, siendo que recién en la imagen del 13 de diciembre de 2017 se advierte la presencia de un módulo precario que abarca un área de 25 m² situación que se mantiene hasta el 8 de noviembre de 2018 donde se observa incremento de la ocupación por 77 módulos precarios ubicados de manera dispersa que abarcan un área aproximada de 16 655,80 m², que representa un 40.00 % de “el predio”, finalmente en la toma más reciente de fecha 08/05/2020, se observa incremento de la ocupación a 92 módulos precarios ubicados de manera dispersa que representa aproximadamente el 75,00%. Lo que se condice con los manifestado por “la administrada”.

16.- Que, en relación al uso de la imágenes del Google Earth, se debe precisar que 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.

17.- Que, en ese marco legal, ha quedado determinado que la solicitud de venta de “la administrada” no cumple con los requisitos descritos en el décimo primer considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por las causal 3) o 4) del artículo 222° 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 parcialmente en 31 228,50 m² (75,00%) aproximadamente, conformada por 92 módulos precarios ubicadas de manera dispersa, cuya antigüedad de ocupación es posterior a diciembre del 2017; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada” en cuanto al 85.95% de “el predio”.

18.- Que, por lo antes expuesto corresponde declarar la improcedencia del requerimiento de “la administrada” al haberse determinado que: el 9.12% de “el predio” no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; el 4.93% de “el predio” si bien cuenta con inscripción registral a favor del Estado este se encuentra ubicado en el distrito de Ventanilla, por lo que no es de competencia de esta Superintendencia; y, la solicitud de venta directa no cumple con los requisitos establecidos para la causal 3) y 4) de “el Reglamento”.

19.- 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.

20.- 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 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 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 00403-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0442-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CAMINO AL MAR**, representada por su presidente Juan Carlos Rojas Montes, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 4°.- 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 SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

(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.(...)

(2) Artículo 76°.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

(3) 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.