



RESOLUCIÓN N° 0456-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 269-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MIGUEL ANGEL QUIÑONES CAIPO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de dos predios con unas áreas de 1 365 m² y 200,10 m², ubicado en parcelación semi rústica Leoncio Prado, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, en adelante "los predios"; 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 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 18 de febrero de 2021 (S.I. N° 04159-2021), **MIGUEL ANGEL QUIÑONES CAIPO** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "los predios" por causal de posesión consolidada, es decir por la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple del Documento Nacional de Identidad de "el administrado" (fojas 2); b) copias del impuesto predial (HR y PU) correspondiente al año 2010, emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 3 al 6); c) copias del impuesto predial (HR y PU) correspondiente al año 2010, emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 7 al 10); d) memorias descriptivas, suscritas por el arquitecto Luis Pilco Tovar el 07 de setiembre de 2020 (fojas 11 y 15); e) plano de ubicación (U-01), suscritas por el arquitecto Luis Pilco Tovar en setiembre de 2020 (fojas 13 y 18); f) plano perimétrico (P-01), suscritas por el arquitecto Luis Pilco Tovar en setiembre de 2020 (fojas 14 y 17); y, g) copia simple del certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Registral de Lima el 23 de diciembre de 2019 (fojas 19).

4.- Que, mediante escrito presentado el 08 de abril de 2021 (S.I. N° 08433-2021) (fojas 17), “el administrado” solicita se resuelva el trámite presentado mediante S.I. N° 04159-2021).

5.- Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “el administrado”, 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.

6.- Que, “el administrado” en su requerimiento indica que sustenta su pedido en la causal de posesión consolidada, regulada en su oportunidad por el inciso 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 reguladas por el inciso 3) del artículo 222°^[1] de “el Reglamento”.

7.- 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.

8.- 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”.

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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 499-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril de 2021 (fojas 21), en el que se concluye respecto de “los predios”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentran en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 49073515 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39665.
- ii. De acuerdo a la consulta realizada en el visor de Sunarp, se advierte duplicidad registral con un área inscrita a favor de la Compañía Agrícola de Lima Marsano Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada y otros, inscrito en la partida registra N° 49042955 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iii. Visualizado el plano de zonificación de Puente Piedra del área de tratamiento normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1105-MML del 13 de diciembre de 2007, se verifica que “los predios” recaen Zona Vivienda Taller.

iv. De acuerdo a las imágenes satelitales del programa Google Earth, se observa “los predios” en la fecha del 11 de abril de 2009 dentro de una unidad inmobiliaria, totalmente delimitado, en condición de desocupado, condición física que se mantiene hasta la imagen de fecha 30 de marzo de 2014, en la fecha del 30 de setiembre de 2015 se advierte la presencia de un módulo precario que abarca un área aproximada de 3% hasta el 06 de mayo de 2017, en la fecha de 13 de diciembre de 2017 se observa que la unidad inmobiliaria inicial se ha dividido en dos terrenos de continuidad física, en fecha de 17 de febrero de 2021, se observa incremento de la ocupación de “los predios” que abarcan un área aproximada del 15% y 30% respectivamente.

12.- Que, de acuerdo a lo indicado en el ítem ii) del párrafo anterior se advierte duplicidad registral entre la partida registral N° 49073515 sobre la que se encuentra inscrito “el predio” y la partida registral N° 49042955 cuya titularidad es de terceros. Al respecto, es pertinente mencionar que de la revisión de ambas partidas se advierte que la partida de titularidad de terceros tiene mayor antigüedad; por lo que no resulta aplicable lo descrito en el numeral 95.3 del artículo 95° de “el Reglamento”: *“Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.”* Motivo por el cual no es posible aprobar actos de disposición sobre dichas áreas, toda vez que se podría afectar derechos de terceros.

13.- Que, a mayor abundamiento toda vez que “el administrado” sustenta su requerimiento en la posesión, corresponde, evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión, que a la fecha se encuentran reguladas en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

14.- Que, el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: a) 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 de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

15.- 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^[2], en el período comprendido entre el 11 de abril de 2009 al 30 de marzo de 2014 “los predios” se encontraban desocupados; por lo que no cumple con uno de los requisitos de la causal invocada.

16.- Que, por lo antes expuesto deberá declararse improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, no correspondiendo por tanto evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

17.- 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 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 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 448-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 505-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021.

[1] 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.

[2]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.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **MIGUEL ANGEL QUIÑONES CAIPO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a 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 (e) de Desarrollo Inmobiliario