

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0739-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 898-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por Tito **HONORATO MALLCO AYALA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de un área de 160,00 m², ubicado en Sector Cooperativa de vivienda Constructores Ltda Mz. D lote A-1, en el distrito de La Molina, 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 12 de julio del 2021 (S.I. 17779-2021), **HONORATO MALLCO AYALA**, solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de documento nacional de identidad del administrado (fojas 3); **b)** Plano de Localización – Ubicación y Plano Perimétrico, firmados por el Ing. Moisés Federico Pérez Morón con CIP 28590 (habilitado), de fecha febrero 2011 (fojas 5 al 8).

4. 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.

5. 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”.

6. 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.

7. 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01176-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2021 (foja 9), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se advirtió deficiencia técnica en la georreferenciación, considerando que “el administrado” señala que “el predio” es colindante a la Manzana “D” – Lt. 1 de la “Cooperativa de Vivienda Constructores Ltda”, predio inscrito en la Partida N° P02218604, dado que los vértices de la poligonal se encuentran desplazados en dirección noreste de su posición real, en ese sentido se procederá con la evaluación de “el predio” según su ubicación y forma rectificadas referencial, asimismo se advierte que, planimetría catastral y registral difiere de la realidad física.
- ii) El área de 155, 86 m² (97.41 %), se superpone parcialmente con un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado, denominado Zona 3, en la partida registral N° 11632357 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, con el CUS N° 39401.
- iii) El área de 4,14 m² (2.59 %), se superpone parcialmente con un área sin inscripción registral.
- iv) Se superpone parcialmente en 155, 86 m² (97.41 %), con un área de mayor extensión identificada con Registro N°390-2021 (CUS 39401) que ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado en condición vigente.
- v) Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, se informa que “el administrado”, no presenta documentos que acrediten antigüedad de posesión de fecha anterior al 25.11.2010.
- vi) Se encuentra en zona urbana, encontrándose parcialmente ocupado, se accede a través del Jr. Pongo de Manseriche, según las imágenes Google de fecha 23/01/2010, se encuentra parcialmente ocupado por un módulo de vivienda que representa el 5% aproximadamente, en la imagen del 31/03/2012 mantiene las mismas características físicas, la ocupación parcial no ha variado, en la imagen del 25/10/2017 se observa el incremento de la ocupación en aproximadamente 10%, asimismo, se observa delimitación física parcial impidiendo el acceso a terceros, por último en la imagen más actual disponible del 27/03/2021 se observa el incremento de la ocupación en un 15% del área total, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de las imágenes satelitales.
- vii) “El predio” recae en área sin zonificación asignada.

9. Que, en atención a lo señalado, al haberse determinado que el área de 4,14 m² (2.59 % de “el predio”) no cuenta con antecedente registral a favor del Estado, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre “el predio”, en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1) del artículo 76¹ de “el Reglamento”; no obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para su inscripción de dominio a favor del Estado.

10. Que, en cuanto al área de 155, 86 m². (97.41 % de “el predio”) al haberse determinado que se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad, corresponde evaluar la presente solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello el cumplimiento de los requisitos de la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”², cuyos requisitos se detallan a continuación: **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”);** 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.

11. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el inciso vi) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth³, en el periodo comprendido entre el periodo del 23 de enero del 2010 a la más actual del 27 de marzo del 2021, “el predio” se encuentra parcialmente ocupado con edificaciones precarias de tipo vivienda que representa el 15% aproximadamente del área total, colinda con viviendas de cercadas y ladera de cerro de fuerte pendiente que impide el acceso a terceros.

12. 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.

13. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 01176-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre los años 2010 al 2021 “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones precarias de tipo vivienda que solo abarcan el área de 15% de “el predio”; por lo que no procedería la venta directa de la totalidad del área materia de interés, por la causal expuesta en el décimo considerando, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

¹Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o 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.

² Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente 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 posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

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.

14. 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.

15. Que, finalmente 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 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° 00750-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1039-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **HONORATO MALLCO AYALA**, 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 SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO