

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES



SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0467-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 412-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSE ELMER IRRASABAL DELGADO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 554.59 m², ubicado en la Mz 71C, Lote 01 de la Asociación Popular Villa Mar de Ancón, en el Km 49.5 de la carretera Panamericana Norte, en el distrito de Ancón, 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/SBN 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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 3 de febrero de 2022 (S.I. N° 03558-2022), **JOSE ELMER IRRASABAL DELGADO**, en adelante “el administrado” solicita la venta directa de “el predio”, solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** constancia de vivencia emitido por la Asociación Popular Villa Mar de Ancón el 20 de diciembre de 2010 (fojas 4); **c)** carta N° 0012-2017-ASPOVIMA emitido por la Asociación Popular Villa Mar de Ancón el 13 de febrero de 2017 (fojas 6); **d)** acreditación emitido por la Asociación Popular Villa Mar de Ancón el 11 de octubre de 2018 (fojas 8); **e)** acta de entrega de lote de terreno emitido por la Asociación Popular Villa Mar de Ancón el 10 de enero de 2011 (fojas 9); **f)** constancia de vivencia emitido por la Asociación Popular Villa Mar de Ancón de diciembre de 2016 (fojas 11); **g)** constancia de posesión especial emitido por la Municipalidad distrital de Ancón el 23 de octubre de 2010 (fojas 13); **h)** constancia de posesión emitido por la Municipalidad distrital de Ancón el 23 de octubre de 2010 (fojas 14); **i)** planos perimétricos (fojas 17); **j)** memoria descriptiva (fojas 18); y, **k)** resolución N° 32 de 22 de octubre de 2021 (fojas 20 al 39).

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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”, así como en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”)

6. Que, el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) 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.

7. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 514-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2022 (foja 40), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26225.
- ii. “El predio” recae en su totalidad con tres (3) procesos judiciales, los cuales se detallan a continuación:

ITEM	N° EXP. JUDICIAL	N° LEGAJO	DEMANDANTE	DEMANDADO	MATERIA LEGAL	ESTADO
1	6928-2015	201-2015	ASOCIACION PRO VIVIENDA VILLAS DE ANCON	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES	PRESCRIPCION ADQUISITIVA	NO CONCLUIDO
2	68-2016	204-2018	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES	JULIO MELQUIADES ALVITES PAREDES, ANDRES CONDORI HANCCO, HUAMAN CAMONE	CRIMEN ORGANIZADO, ESTAFA Y OTROS	NO CONCLUIDO
3	191-2016	386-2016	RETO NIMA RAUL HUMBERTO	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES	INTERDICTO DE RETENER	CONCLUIDO

- iii. Recae totalmente en la Zona de Residencial de Densidad Media – RDM.
- iv. “El predio” es un terreno ubicado en zona de expansión urbana, de topografía con pendiente moderada (ladera de cerro) y con tipo de suelo arenoso, se encuentra ocupado por construcciones precarias dispersas de finalidad vivienda en aproximada 3,809.00 m² (83.63%), cuya antigüedad es posterior al 25-04-2013. Análisis reforzado con el histórico de imágenes satelitales de Google Earth periodo 2010 - 2021.

11. Que, en tal sentido, al haberse determinado que el predio es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “el administrado” teniendo en cuenta para ello la causal prevista en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, la que establece la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, lo que se detalla 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)** acreditar con documentos que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

12. Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en el ítem iv) del décimo considerando de la presente Resolución respectivamente, según las imágenes satelitales de Google Earth¹ disponibles del periodo 2010 al 2013, se puede apreciar que “el predio” se encuentra libre de ocupación, a partir del registro de fecha 28 de diciembre de 2013 se aprecia movimiento de tierra por sectores acondicionando el terreno para su ocupación, así como, construcciones precarias dispersas, ocupación de finalidad vivienda, que se ha ido incrementando y consolidándose, abarcando un área aproximada de 3,809.00 m² (83.63%) a la fecha del 03 de noviembre de 2021.

13. 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 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.

14. Que, asimismo de acuerdo a la Octava Disposición Complementaria de “el Reglamento”; 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.

15. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 514-2022/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre enero de 2010 a abril de 2013 respecto del ámbito que forma parte “el predio”, se encuentra libre de ocupación, a partir del registro de fecha 28 de diciembre de 2013 se aprecia movimiento de tierra por sectores acondicionando el terreno para su ocupación, así como, construcciones precarias dispersas, ocupación de finalidad vivienda, que se ha ido incrementando y consolidándose, abarcando un área aproximada de 3,809.00 m² (83.63%) a la fecha del 03 de noviembre de 2021; motivo por el cual, “el administrado” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

16. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

¹ 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.

17. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”

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° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 389-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de mayo de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 517-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de mayo de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JOSE ELMER IRRASABAL DELGADO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO