

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0581-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 593-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS ALBERTO QUISPE SUNI Y SARITA MASIEL MÁRQUEZ RODRÍGUEZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 152,00 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el el Lote 1, Mz J10, Sector II, Grupo J, Pueblo Joven P.I.M. Panamericana Norte – primera etapa, 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2.- Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 14 de agosto de 2020 (S.I. N° 12213-2020 **CARLOS ALBERTO QUISPE SUNI Y SARITA MASIEL MÁRQUEZ RODRÍGUEZ** (en adelante “los administrados”), peticionan la venta directa de “el predio”, invocando la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, la documentación siguiente: **1)** declaración jurada del 14 de agosto de 2020 (fojas 02 y 03); **2)** copia de sus documentos nacional de identidad (fojas 04 y 05); 3) constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón en setiembre de 2003 (fojas 06); 4) declaración jurada de autoavalúo - HR y PU, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón en octubre de 2004 (fojas 7-10); 5) recibo de pago de impuesto predial, año 2004, 2005, 2006, 2007 y 2008 emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 07 al 09), 6) solicitud de acceso a la información pública de febrero de 2020 (fojas 10); 7) constancia de vivencia de diciembre de 2006 (fojas 12), 8) carta 306-2019-FREI/MDA suscrita por funcionario de la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 14); 9) Resolución de Alcaldía N° 869-2005-A/MDA del 08 de setiembre de 2005 (fojas 15); 10) constancia de no adeudo emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón en febrero de 2020 (fojas 18); 11) declaración jurada del impuesto predial HR y PU – 2020 (fojas 22 al 25); 12) constancia de posesión para la prestación de servicios básicos N°316-2020- MDA-GDUYT-SGPUOPYC, emitida en febrero de 2020 por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 26); 13) estado de cuenta corriente del impuesto predial y arbitrios municipales de los años 2013 al 2020 (fojas 27 al 29); 14) recibo de pago del impuesto predial –año 2020 (fojas 30); 15) recibo de pago de arbitrios municipales –año 2018, 2019 y 2020 (fojas 33 al 39); 16) plano perimétrico y de ubicación (fojas 40); 17) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel (fojas 42); y, 18) declaración jurada del impuesto predial HR y PU, año 2020 (fojas 46).

4.- Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5.- Que, el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

6.- Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 006-2014/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 quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

7.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8.- Que, como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 831-2020/SBN-DGPE-SDDI del 07 de setiembre de 2020 (fojas 51), según el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente:

1. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P01007732 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 32736.
2. Fue objeto del procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI que concluyó con la emisión del título de afectación en uso a favor del Pueblo Joven P.I.M. Panamericana Norte – Primera Etapa - Sector II, Grupo J, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, que se extinguió en virtud de la Resolución N° 965-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de octubre de 2016, según consta en el Asiento 00007 de la referida registral N° P01007732.
3. Se encuentra definido como equipamiento urbano destinado a Servicios Comunales.
4. Según las imágenes satelitales del Google Earth, del periodo comprendido entre el 09 de enero de 2002 al 08 de mayo de 2020, se ubica en zona urbana consolidada, en ladera de cerro, de topografía accidentada y pendiente moderada. En el 2002, se encontraba en condición de desocupado y sin cerco perimétrico, en marzo del 2009 se encontraba parcialmente ocupado por edificaciones (5% aproximadamente), manteniéndose con las mismas características físicas hasta abril del 2013; posteriormente se verifica la consolidación de “el predio” (100%) acorde con el entorno urbano, lo cual se corrobora con lo señalado en la Ficha Técnica 0569-2018/SBN-DGPESDS.
5. No tiene zonificación, según el plano de zonificación del distrito de Ancón– Área de tratamiento normativo I y IV, aprobado con Ordenanza N° 1018-MML del 26 de abril de 2007 y Ordenanza N° 2103-MML del 31 de mayo de 2018.

9.- Que, si bien se extinguió la afectación en uso otorgada a favor del Pueblo Joven P.I.M. Panamericana Norte – Primera Etapa - Sector II, Grupo J, “el predio” tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (área destinada a servicios comunales), de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73º de la Constitución Política del Perú , concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2º de “el Reglamento” , y el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; motivo por el cual, para continuar con el procedimiento de venta directa, resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para el uso o prestación de un servicio público al que fue destinado, debiendo para ello “la asociación” acreditar el cumplimiento de la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN”^[1].

10.- Que, “los administrados” se acogen a la causal d) del artículo 77º de “el Reglamento”, de cuya lectura se advierten dos requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

11.- Que, asimismo el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal d) del artículo 77º de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **ii)** dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

12.- Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iv) del octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth ^[2] el “predio ” en el año 2002, se encontraba desocupado y sin cerco perimétrico, en marzo del 2009 se encontraba parcialmente ocupado por edificaciones en un 5% aproximadamente, manteniéndose con las mismas características físicas hasta abril del 2013, situación que se corrobora con la Ficha Técnica 0569-2018/SBN-DGPESDS, que contiene la inspección realizada en “el predio” el 16 de abril de 2018 por los profesionales de la Subdirección de Supervisión (SDS).

13.- Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “los administrados” no cumplen con uno los requisitos descritos en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77º de “el Reglamento”, en la medida que no cumplen con el ejercicio de la posesión consolidada con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del procedimiento, una vez quede consentida la presente resolución.

14.- Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “los administrados”

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-

2019-JUS; la Resolución N° 070-2019/SBN-GG del 25 de julio de 2019; el Informe de Brigada N° 821-2019 /SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2019; y, los Informes Técnicos Legales N° 0836-2019 y N° 0842-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2019, respectivamente.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CARLOS ALBERTO QUISPE SUNI Y SARITA MASIEL MÁRQUEZ RODRÍGUEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 20.1.1.8

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

[1] De igual forma, debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere.

[2] En virtud del numeral 6.4 de "la Directiva N° 006-2014/SBN", esta Subdirección también está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial, para comprobar la posesión del predio objeto de compraventa.