

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0091-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1014-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NELLY DIAZ COSTA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 120,90 m², ubicado en el Lote 04, Mz. LL, Urbanización Miguel Grau, distrito de San Bartolo, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada 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 (en adelante "la Ley"); el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 23 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31564-2019) **NELLY DIAZ COSTA** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando que viene ejerciendo posesión por más de 10 años (30 de julio de 2005), sin precisar la causal del artículo 77° de "el Reglamento" en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple del DNI de "la administrada" (fojas 03); **2)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 10 de abril del 2017 (fojas 04); **3)** Memoria descriptiva, Plano de Ubicación y Localización (Lamina: U-1), con coordenadas UTM, Datum PSAD56, Zona 18 Sur, Plano Perimétrico (Lamina: P-1), con coordenadas UTM, datum PSAD56, Zona 18 Sur, suscritos por el Arq. Enrique Alarcón Garay, CAP: 8247, en el 24 de marzo de 2017 (fojas 05 al 09);

4) copia simple de la Constancia de Posesión, de uso exclusivo para ejecución de servicios básicos emitido por la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de San Bartolo (fojas 10); **5)** copias simples del recibo de pago de Tributos Municipales del año 2011, 2016 y 2017 (fojas 11 al 16); **6)** copias simples del impuesto predial – Declaración Jurada Auto avaluo HR y PU del año 2015 (fojas 17); **7)** copia simple del Certificado Registral Inmobiliario de la partida N.º P03288979, emitida el 14 de junio del 2017(fojas 19).

4.- Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º 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 77º de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N.º 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.º 064-2014-SBN (en adelante “la Directiva N.º 006-2014/SBN”).

5.- Que, por su parte, el artículo 32º 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 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 bienes de su propiedad; en concordancia con ello, el numeral 5.2) de la “Directiva N.º 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) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.º 006-2014/SBN” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8.- Que esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N.º 01329-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2019 (fojas 42) complementado mediante el Informe Preliminar N.º 0131-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2021 (fojas 46); los cuales concluyen respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) parte del ámbito de un ámbito de mayor extensión denominado “LOTE REMANENTE 1 - SUB LOTE 05”, inscrito a favor del **Estado**, en la partida registral N.º P03321861 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con el CUS N.º 119069.

ii) Se encuentra en un aproximado de 76,35 m² (63,06%) sobre la servidumbre de una línea de media tensión con ancho de servidumbre de 11 metros, de acuerdo al Código Nacional de Electricidad.

iii) Se encuentra en la Sección Vial de la Antigua Carretera Panamericana Sur (Sección C-05-A6); no siendo posible determinar el ancho aprobado de la misma, por lo que, a fin de determinar el área afecta de “el predio”, se debe solicitar información a la Municipalidad Metropolitana de Lima.

iv) Según lo visualizado en la imagen satelital de Google Earth en el período comprendido entre el 18 de marzo de 2007 al 07 de octubre de 2020, “el predio” se ubica en zona urbana consolidada, de topografía plana; se encuentra en su totalidad se encuentra desocupado sin cerco perimétrico que restrinja el paso a terceros.

v) De la revisión del Plano de Zonificación del distrito de San Bartolo, aprobado por la Ordenanza N° 1086-MML el 26 de Setiembre del 2007, se establece que “el predio” se encuentra en ámbito sin zonificación

9.- Que, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales c)(1) o d)(2) del artículo 77 de “el Reglamento”; ya que si bien “la administrada” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; alega el ejercicio de posesión.

10.- Que, en ese contexto, por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual debe cumplir con 4 requisitos: a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, d) uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

11.- Que, por otro lado, la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, al respecto se debe considerar que se han establecido como 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 de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12.- Que, resulta pertinente mencionar que de acuerdo a la Resolución N° 0033-2020/SBN del 27 de mayo de 2020 y ampliada mediante Resolución N° 0006-2021/SN del 15 de enero de 2021, emitidas por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, 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 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 pueden ser 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 marco legal, ha quedado determinado que la solicitud de venta directa de “la administrada” no cumple con los requisitos descritos en el noveno, décimo y décimo primer considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por las causales c) o d) del artículo 77 de “el Reglamento”, en la medida que en “el predio” en el periodo 2009 - 2020 se encuentra totalmente desocupado; en ese sentido, se concluye que “la administrada” no ejerce posesión respecto de “el predio”, con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010 ó mayor a 5 años cumplida al 25 de noviembre de 2010; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

14.- Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos presentados, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15.- Que, no obstante lo indicado, es pertinente mencionar que a través del Oficio N° 4665-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de diciembre de 2019, esta Subdirección ha solicitado información a la Municipalidad Metropolitana de Lima acerca de la superposición con bienes de dominio público de “el predio”, no habiéndose recibido la respuesta hasta el momento de emisión de la presente resolución. Por lo que, de volverse a solicitar la venta directa de “el predio” por causal distinta deberá descartarse superposición de bienes de dominio público con la información que deberá proporcionar la entidad competente.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 00119-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de febrero de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0094-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de febrero de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **NELLY DIAZ COSTA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.I 18.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SDDI

PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

[1] c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su 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.

[1] d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio 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 su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades