

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 408-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de mayo de 2019



VISTO:

El Expediente N° 114-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **OROCIA VICTORIA GUARNIZ SÁNCHEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 000,00 m² ubicada a la altura del km. 24.5 de la Panamericana Norte, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, la cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13686875 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 99107, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-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 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 5 de febrero de 2019 (S.I. N° 03478-2019), Orocía Victoria Guarniz Sánchez (en adelante "la administrada") solicita la venta; de "el predio", alegando que mantiene una posesión pacífica y permanente desde antes del 2010. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 7); **b)** copia legalizada del certificado de vacunación emitido el 4 de mayo de 2010 por la Subgerencia de Sanidad de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 8); **c)** copia legalizada del certificado de desinsectación emitido el 29 de noviembre de 2010 por la Subgerencia de Sanidad de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 9); **d)** copia simple del acta sanitaria emitida



el 3 de mayo de 2010 por la Dirección Municipal de Salud y Bienestar Social de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 10); **e**) copia legalizada del certificado de fumigación integral emitido el 15 de diciembre de 2015 por la Empresa de Servicios Generales y Saneamiento Ambiental (fojas 12); **f**) copia legalizada del plano de ubicación suscrito en septiembre de 2017 por el ingeniero civil Ivan Cotrina Maccha (fojas 13); y, **g**) copia legalizada del plano perimétrico - ubicación suscrito en septiembre de 2017 por el ingeniero civil Ivan Cotrina Maccha (fojas 14).



4. Que, mediante escrito presentado el 6 de febrero de 2019 (S.I. N° 03614-2019), "la administrada" precisa nuevamente que mantiene la posesión de "el predio" desde antes del 2010 (fojas 15); asimismo, adjunta una memoria descriptiva emitida en septiembre de 2017 (fojas 16).

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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").

6. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. 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.



7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva N.° 006-2014/SBN" establece 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



9. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 276-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2019 (foja 17), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i**) se superpone con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13686875 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 24); **ii**) se superpone con la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), de acuerdo al plano de zonificación del distrito de Puente Piedra, aprobado mediante la Ordenanza N° 1105-MML, tipo de zonificación en la que está prohibida la ocupación a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos; **iii**) se advierte un proceso judicial sobre reivindicación seguido por esta Superintendencia contra la Asociación Posesionarios de Criadores de Puente Piedra, signado con el expediente judicial 0454-2019, respecto de un área de mayor



RESOLUCIÓN N° 408-2019/SBN-DGPE-SDDI

extensión, del cual forma parte "el predio"; **iv)** forma parte del área de mayor extensión de 346 298,21 m², sobre la cual se realizó el 19 de junio de 2015 y 15 de octubre de 2017 inspecciones técnicas que dieron mérito a las Fichas Técnicas Nros 1023-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de septiembre de 2015 (fojas 20) y 2611-2017/SBN-DGPE-SDS del 15 de noviembre de 2017 (fojas 21), en las cuales se constató en la primera visita realizada por la Subdirección de Administración Patrimonio Estatal (SDAPE) que el área de mayor extensión se encuentra parcialmente ocupada por módulos de vivienda de madera prefabricada, esteras y techos de calamina; siendo que las zonas más alejadas se encuentran desocupadas; mientras que en la última visita realizada por la Subdirección de Supervisión en dicha área se indicó que encuentra totalmente ocupada por la Asociación Posesionarios de Criadores de Puente Piedra; y, **v)** se advierte ocupación parcial en un 20% de "el predio" aproximadamente; mientras que el área restante corresponde a una falda de cerro, según se visualiza de la imagen del 10 de diciembre de 2016 proporcionada por el CONIDA.



10. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 1101-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2019 (en adelante "el Oficio") por el cual se requirió a "la administrada", entre otros, precise si se acoge a la causal d) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 26), de ser el caso, presente nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación respecto de "el predio" con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 (requisito formal).



11. Que, a fin de complementar el informe detallado en el noveno considerando de la presente resolución, respecto a la antigüedad de la ocupación en "el predio", se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 387-2019/SBN-DGPE-SDDI del 2 de abril de 2019 (foja 28), el cual concluye lo siguiente: **i)** no se advierte ocupación en "el predio" según las imágenes satelitales del Google Earth de marzo del 2009 y febrero de 2011; **ii)** aproximadamente en un 15% de "el predio" se aprecian indicios de trabajo de nivelación, según la imagen satelital del Google Earth de febrero de 2012; **iii)** aproximadamente en un 20% de "el predio" se observa ocupación parcial, mientras que en el área remanente que corresponde a la falda del cerro se encuentra desocupado, según la imagen del Google Earth de octubre de 2018; desprendiendo que la ocupación en el "el predio" se inicia aproximadamente con posterioridad a febrero de 2011.

12. Que, mediante escrito presentado el 10 de abril de 2019 (S.I. N° 12122-2019), "la administrada" señala, entre otros, que se acoge a la causal de venta directa establecida en el literal d) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 32).

13. Que, en tal sentido, la causal d) del artículo 77º de "el Reglamento", establece 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.

14. 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 77° de "el Reglamento", se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la 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.



15. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el noveno y décimo primer considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del CONIDA y el Google Earth, "el predio" en el periodo del 2002 al 2009 no cuenta con ocupación, identificándose ocupación incipiente a partir de febrero de 2011. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 1023-2015/SBN-DGPE-SDAPE que contiene la inspección realizada en "el predio" el 19 de junio de 2015 por los profesionales de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal (SDAPE) en el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio, se advirtió, entre otros, que se encuentra ocupado parcialmente por módulos de vivienda de madera prefabricada, esteras y techos de calamina; siendo que las zonas más alejadas se encuentran desocupadas (fojas 20). Por su parte, en la Ficha Técnica N° 2611-2017/SBN-DGPE-SDS que contiene la inspección realizada en "el predio" el 25 de octubre de 2017 por los profesionales de la Subdirección de Supervisión, en el procedimiento de denuncias, se advierte, entre otros, que existe ocupación total por parte de la Asociación Posesionarios de Criadores de Puente Piedra (fojas 21).

16. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que "la administrada" no cumple con los requisitos descritos en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento"; en la medida que dentro del periodo establecido por aquel, el ejercicio de la posesión debe contar con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, es decir al 25 de noviembre de 2005, siendo que aproximadamente a partir del año 2011 -fuera del periodo establecido- sólo se encontró ocupación parcial en "el predio"; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, en relación a la documentación presentada por "la administrada" para acreditar el ejercicio de posesión en "el predio", debemos indicar que éstas no causan convicción a esta Subdirección al haberse determinado en el considerando que antecede que el área de mayor extensión, de la cual forma parte "el predio", según las imágenes satelitales del CONIDA y el Google Earth, en el periodo del 2002 al 2009 no cuenta con ocupación, identificándose ocupación incipiente a partir de febrero de 2011 y a la fecha de inspección realizada el 19 de junio de 2015, sólo contaba con ocupación parcial.

18. Que, de otro lado, 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 en la Ley N° 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° 006-2017-JUS; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 510-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2019, y el Informe Técnico Legal N° 534-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2019.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 408-2019/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **OROCIA VICTORIA GUARNIZ SÁNCHEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N°20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES