

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0109-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 831-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FRANCISCO CIRO LUJAN QUINTANILLA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 3 155,55 m², ubicada entre los distritos de San Juan de Lurigancho y Rímac, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 05 de noviembre del 2020 (S.I. N° 18903-2020) **FRANCISCO CIRO LUJAN QUINTANILLA** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"¹ (fojas 1 a 3). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** plano de ubicación y perimétrico U-1 (fojas 4); y, **2)** memoria descriptiva signada por ingeniero civil Cristian Mauro Flores Satalaya (fojas 5).

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 objeto, de manera excepcional, de

¹ **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:

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.

compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77º 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 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 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, 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.

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", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1199-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2020 (fojas 6 a 7), en el que se advirtió que la documentación técnica presentada por "el administrado" no cuenta con las coordenadas UTM de los vértices de la poligonal de "el predio", por lo que no ha sido posible la reconstrucción de la poligonal y establecer su ubicación exacta.

9. Que, en dicho contexto "el administrado" mediante escrito presentado el 29 de diciembre de 2020 (S.I. N° 23656-2020) (fojas 8), solicitó la aplicación del silencio administrativo, adjuntado copia de su documento nacional de identidad y del cargo de la S.I. N° 18903-2020.

10. Que, en atención a lo señalado en el octavo y noveno considerando de la presente Resolución, mediante Oficio N° 00022-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero de 2021 (en adelante "el Oficio") (fojas 11 a 13), se requirió a "el administrado" lo siguiente: **i)** presente documentación técnica que permita la identificación gráfica de "el predio", a fin de realizar la evaluación técnica respectiva; **ii)** presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión en "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, **iii)** el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación y vías u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de "el predio" si la hubiere; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146º del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "el T.U.O. de la Ley N° 27444"), bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente. Asimismo, se le indicó a "el administrado" que en atención a lo dispuesto en el artículo 38.1 de "el T.U.O. de la Ley N° 27444", el procedimiento de venta directa se encuentra sujeto al silencio administrativo negativo; razón por la cual no es aplicable el silencio administrativo positivo.

11. Que, corresponde precisar que no se pudo notificar "el Oficio" en el domicilio señalado por "el administrado" en el documento descrito en el tercer considerando de la presente Resolución, toda vez que

no se llegó a ubicar la dirección, conforme se advierte del cargo del mismo y del Acta de Constancia del 18 de enero de 2021 (fojas 14 a 17); sin embargo, se advierte que mediante escrito presentado el 13 de enero de 2021 (S.I. N° 00652-2021), “el administrado” pretende subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio” (fojas 18), adjuntando la siguiente documentación: **a)** plano de ubicación y localización U-01 suscrita por el ingeniero civil Gustavo Jeremías Rique Pérez (fojas 19); **b)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Gustavo Jeremías Rique Pérez (fojas 20); **c)** certificado de habilidad emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 21); **d)** copia simple de constancia de Libro de Registro de Ocurrencia de Faltas correspondiente al año 2004 emitido por la Comisaria de Caja de Agua (fojas 22); **e)** declaración jurada de autenticidad de la copia simple de constancia de Libro de Registro de Ocurrencia de Faltas correspondiente al año 2004 emitido por la Comisaria de Caja de Agua (fojas 23); **f)** copia de la cédula de Notificación N° 5041-2020 y la Disposición Fiscal N° 02 emitidas por la 7° Fiscalía Provincial Penal Corporativa de San Juan de Lurigancho (fojas 24 a 26); **g)** copia de la Carta N° 001-2019-JUS/CMAN-SE emitida por la Secretaría Ejecutiva de la Comisión Multisectorial de Alto Nivel encargada de las Acciones y Políticas del Estado en los ámbitos de la Paz, la Reparación Colectiva y la Reconciliación Nacional (fojas 27); **h)** copia del Oficio N° 2642-2019/SBN-DGPE-SDAPE emitido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia (fojas 28); y, **i)** plano perimétrico suscrito por ingeniero civil Gustavo Jeremías Rique Pérez (fojas 29). En tal sentido, toda vez que “el administrado” ha tenido conocimiento efectivo de “el Oficio”, se procede al saneamiento de la notificación defectuosa, de conformidad con lo previsto en el numeral 27.2² del artículo 27° de “el T.U.O. de la Ley N° 27444”.

12. Que, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación detallada en el párrafo precedente, elaborando el Informe Preliminar N° 00175-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2021 (fojas 30 a 36), el cual concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** 2 433,86 m² (77,13% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 14560832 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (no cuenta con Código Único SINABIP).
- ii)** 721,69 m² (22,84% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Club Internacional Revolver, en la partida registral N° 44017342 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iii)** Recae sobre Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, incompatible con el uso de “el predio” (vivienda), según el Plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho, aprobado mediante Ordenanza N° 1081-MML el 04 de octubre del 2007.
- iv)** Según las imágenes satelitales del Google Earth, el 19 de enero de 2009 no se visualiza ocupaciones; el 24 de marzo de 2011 se visualiza una ocupación incipiente que aparentemente corresponde a una edificación de albañilería; el 30 de marzo de 2018 se visualiza diez (10) módulos que abarcan un área aproximada de 1 850,33 m² (58,64% de “el predio”); y, el 02 de diciembre de 2020, se advierte un incremento de la ocupación, abarcando un área aproximada de 2 329,54 m² (73,82% de “el predio”), mientras que el área restante se encuentra desocupada, sin delimitación física por sus linderos del frente y derecha.

13. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado determinado que el área de 721,69 m² (22,84% de “el predio”), se encuentra inscrita a favor de terceros, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, en atención a lo señalado en el quinto considerando de la presente Resolución.

14. Que, en dicho contexto, se ha determinado que al área restante de 2 433,86 m² (77,13% de “el predio”), es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, por lo que, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal c)³ del artículo 77 de “el Reglamento”, que prevé el cumplimiento de los siguientes

² Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

(...)

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

³ 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:
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

requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (primer requisito); **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles (segundo requisito); **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio” (tercer requisito); y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente (cuarto requisito); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta.

15. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

16. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iv) del décimo segundo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth⁴, en enero de 2009 “el predio” se encontraba desocupado, en marzo de 2011 se observa una ocupación incipiente que aparentemente corresponde a una edificación de albañilería; en marzo de 2018 se visualiza la existencia de diez (10) módulos con ocupan un área aproximada de 1 850,33 m² (58,64%); y, en diciembre de 2020 se observa la ocupación de un área aproximada de 2 329,54 m² (73,82%), mientras que el área restante se encuentra desocupada, asimismo no se advierte delimitación física por los sus linderos derecha y frente.

17. Que, a mayor abundamiento de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes 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 las 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 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.

18. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 00175-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero del 2021, se advierte que la ocupación en “el predio” data de fecha posterior al 2011, no visualizándose delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde precisar “el predio” se encuentra totalmente inmerso en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista⁵, incompatible con el uso que le pretende darle “el administrado”, toda vez que de acuerdo con lo señalado en su solicitud quiere destinarlo para uso de vivienda.

cuenta con los documentos que acrediten indubitadamente 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.

⁴Directiva N° 006-2014-SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”

6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

⁵ Artículo 8° de la Ordenanza 1105-MML

Prohibir la ocupación de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física”; por lo que se concluye que la zonificación sobre la que recae “el predio”, es incompatible al uso que “el administrado” viene realizando sobre el mismo; dado que está expresamente señalado en la citada Ordenanza, que está prohibida la ocupación sobre estas áreas, por lo que dicha área no puede ser objeto de acto de disposición alguno. (El subrayado es nuestro).

20. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el administrado” no cumple con tres de los requisitos descritos en el décimo cuarto y décimo quinto considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, “el predio” no está delimitado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente; y, su uso no es compatible con la zonificación vigente; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

21. 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.

22. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 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, el Informe de Brigada N° 0141-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0113-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **FRANCISCO CIRO LUJAN QUINTANILLA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario