



RESOLUCIÓN N° 0793-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 888-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO RENACER DE NUEVA ESPERANZA**, representada por su presidenta Natalia Rosaura Fernández Llaya y su secretaria Danitza Helen Tapia Mamani, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de **280 200 m²**, ubicado en el distrito de Pucusana, 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-VIVIENDA 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 escritos presentados el 08 de julio del 2021 (S.I. N° 17290-2021), **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO RENACER DE NUEVA ESPERANZA**, representada por su presidenta Natalia Rosaura Fernández Llaya y su secretaria Danitza Helen Tapia Mamani (adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal del artículo 222° de “el Reglamento” en el que sustenta su requerimiento; no obstante, manifiesta encontrarse en posesión (fojas 1 y 73). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de los documentos nacionales de identidad de las representantes de “la Asociación” (fojas 4 y 5); **2)** copia del Certificado de Vigencia de Poder de Natalia Rosaura Fernández Llaya, de fecha 13 de mayo de 2021, emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 6 a 9); **3)** copia del Oficio 01991-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 24 de mayo de 2021 (fojas 10 a 12); **4)** acta de asamblea general extraordinaria de socios de la Asociación Asentamiento Humano Renacer de Nueva Esperanza de fecha 13 de junio de 2021 (fojas 14 a 17); **5)** listado de socios fundadores de la Asociación Asentamiento _Humano Renacer de Nueva Esperanza (fojas 18 a 28); **6)** planos de ubicación,

localización y lotización sin firma de profesional habilitado (fojas 29 y 30); y, **7)** memoria descriptiva sin firma de profesional habilitado (fojas 31 a 62).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

5. Que, el 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 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 predios de su propiedad.

6. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01161-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 63 a 71) del 18 de agosto de 2021, respectivamente; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra comprendido en diecinueve (19) sectores con inscripción registral, según detalle siguiente:

ID	CUS	Denominación	Titular	Partida	Área (m2)	Área (m2)	(%)
				OR Lima	Subtotal		
1*	37662	AREA REMANENTE 2A	ESTADO	11529780	52472.72	52967.27	19.75
2*					494.55		
3	144533	PARCELA 1	ESTADO	14523346		8723.04	3.25
4	144534	PARCELA 2	ESTADO	14523347		10820.74	4.03
5	144535	PARCELA 3	ESTADO	14523348		15770.27	5.88
6	144536	PARCELA 6	ESTADO	14523371		17157.90	6.40
7	144537	PARCELA 7	ESTADO	14523372		12082.64	4.51
8	144538	PARCELA 8	ESTADO	14523373		16032.08	5.98
9*	144551	PARCELA B - AREA REMANENTE 1	ESTADO	14523345	10025.90	31345.98	11.69
10*					8664.67		
11*					12655.41		
12	144553	PARCELA 4	ESTADO	14523349		20642.61	7.70
13	144554	PARCELA 5	ESTADO	14523370		11241.92	4.19
14	144557	PARCELA 9	ESTADO	14523374		14437.22	5.38
15	144560	PARCELA 10	ESTADO	14523375		15447.49	5.76
16	144561	PARCELA 11	ESTADO	14523376		25625.37	9.56
17	144562	PARCELA 12	ESTADO	14523377		11674.57	4.35
18	144563	PARCELA 13	ESTADO	14523378		2289.79	0.85
19	144564	PARCELA B - AREA REMANENTE 2	ESTADO	14523379		1941.09	0.72

TOTAL, ÁREA GRAFICA	268199.98	100.00
----------------------------	-----------	--------

ii) Según las Partidas Registrales N°14523346, N°14523347, N°14523348, N°14523371, N°14523372, N°14523373, N°14523349 N°14523370 N°14523374 N°14523375 N°14523376 N°14523377 N°14523378 N°14523379, corre inscrita en el Rubro Cargas y Gravámenes, Asiento D00001 la Anotación de Demanda trasladada de la Partida Matriz N° 14523345 (CUS N°144551).

iii) Recae en el ámbito de tres (03) procesos judiciales, según el siguiente detalle:

Legajo	Materia Legal	Estado	Área (m ²)	%
285-2016	IMPUGNACIÓN DE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA	NO CONCLUIDO	135622.02	50.57
085-2011	DESALOJO	NO CONCLUIDO	122894.82	45.82

iv) Se ve afectado en un área de 22 321,96 m² que representa el 8.32 % de su totalidad, con el derecho de usufructo directo por causal de proyecto de inversión otorgado a favor de la empresa **NAVISAN S.A** mediante la Resolución N° 292-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 04.04.2018.

v) Se superpone parcialmente con predios que han sido incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado, según detalle:

ID	CUS	Denominación	Código	Informe de Titularidad/Potencialidad	SUPERPOSICIÓN CON "EL PREDIO"	
					Área (m ²)	%
1	37662	AREA REMANENTE 2A	674-2021	N°0210-2021/SBN-DNR-SDRC del 13/04/2021	52967.27	19.75
2	144533	PARCELA 1	78-2020	N°00361-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29/03/2019	8723.04	3.25
3	144534	PARCELA 2	75-2019	N°00362-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29/03/2019	10820.74	4.03
4	144535	PARCELA 3	51-2019	N°00363-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29/03/2019	15770.27	5.88
5	144536	PARCELA 6	61-2019	N°00401-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16/04/2019	17157.90	6.40
6	144537	PARCELA 7	58-2020	N°00473-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30/04/2019	12082.64	4.51
7	144538	PARCELA8	63-2019	N°00474-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30/04/2019	16032.08	5.98
8	144553	PARCELA 4	58-2019	N°00400-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16/04/2019	20642.61	7.70
9	144554	PARCELA 5	59-2019	N°00402-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16/04/2019	11241.92	4.19
10	144557	PARCELA 9	59-2020	N°00475-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30/04/2019	14437.22	5.38
11	144560	PARCELA 10	61-2020	N°00476-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30/04/2019	15447.49	5.76
12	144561	PARCELA 11	04-2019	N°00503-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08/05/2019	25625.37	9.56
13	144562	PARCELA 12	14-2019	N°00572-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30/05/2019	11674.57	4.35
14	144563	PARCELA 13	15-2019	N°00571-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30/05/2019	2289.79	0.85
ÁREA TOTAL SUPERPUESTA					234,912.91	87.59

- vi) Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, se informa que “la asociación”, no presentan documentos que acrediten antigüedad de posesión de fecha anterior al 25.11.2010.
- vii) Según el Plano de Zonificación N° (P-01) aprobado mediante Ordenanza N°1086-MML de 18.10.2007 publicado el 26.10.2007 en el Área de Tratamiento Normativo IV y comparado con “el predio”, se verifica que este se superpone parcialmente:
- En un área aproximada de 217 490,65 m² (81.09 %) con la zonificación **PTP- Zona de Protección y Tratamiento Paisajista**, destinado a Proyectos de arborización recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.
 - El área restante de 50 709,33 m² (18.91%) con la zonificación **RDM-Residencial de Densidad Media**, destinado a vivienda.
- viii) De la evaluación de cambio físico y ocupación se ha verificado que “el predio” se ubica en zona de expansión urbana, sin delimitación física, parcialmente ocupado por una aparente lotización de tipo posesión informal en proceso de consolidación, observando edificaciones precarias dispersas organizadas por manzanas, de tipo vivienda y caminos de circulación, cuya ocupación representa el 75% de “el predio”, el acceso es por la avenida Lima que se articula con la Panamericana Sur. Los indicios de ocupación son anteriores al 22/10/2011 y estaría ocupado por la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza, conforme al **Informe N° 247-2013/SBN-DGPE-SDS**.
- ix) En la imagen satelital de fecha **04/05/2005**, se encuentra sin delimitación física, en condición de desocupado, salvo cuatro edificaciones precarias frente a la vía de acceso que conduce al casco urbano de Pucusana, recién en la imagen **22/10/2011**, se advierte ocupación incipiente dispersa (módulos de vivienda) que representan el 20%, el **25/10/2014**, se observa incremento de ocupación por módulos precarios que representa un 35% de “el predio”, finalmente en la toma más reciente de fecha **11/05/2020** se observa otro incremento de ocupación y consolidación de las edificaciones de acuerdo al entorno urbano que representa aproximadamente el 75% de “el predio”, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de las imágenes satelitales.

9. Que, mediante escrito presentado el 19 de agosto de 2021 (S.I. N° 21680-2021) “la Asociación” solicitó incorporar entre otros, la documentación siguiente: **1)** cargo de presentación electrónica de documento N° 1742-2021 y escrito de fecha 21 de mayo de 2021(fojas 80 a 86); **2)** copia simple de la partida registral N° 14672794 del registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima(fojas 88 a 92); **3)** cargo de presentación electrónica de documento N° 1799-2021 y escrito de fecha 25 de mayo de 2021(fojas 94 a 98); **4)** copia simple de resolución N° 34 de fecha 28 de junio de 2021, emitida por el Juzgado Civil de Lurín (fojas 99 y 100); **5)** copias simples de las resoluciones Nros. 0500-2020/SBN-DGPE-SDDI, 0501-2020/SBN-DGPE-SDDI, 0502-2020/SBN-DGPE-SDDI, 0494-2020/SBN-DGPE-SDDI, 0495-2020/SBN-DGPE-SDDI, 0496-2020/SBN-DGPE-SDDI, 0497-2020/SBN-DGPE-SDDI y 0498-2020/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 17 de septiembre del 2020 (fojas 101 a 152); y, **6)** copia de declaración jurada de autoavalúo (PU y HR) del 2007 (fojas 153 y 154).

10. Que, a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio” en atención a lo señalado en el ítem iv) del considerando octavo, se ha tomado conocimiento que mediante Memorando N° 03679-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre del 2020 y Memorando N° 02255-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio del 2021, que obran en el Expediente N° 842-2020/SBNSDDI, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, informó entre otros lo siguiente: “(...)Con Resolución n.º 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 04 de abril de 2018 y contrato n.º 18-2019/SBNDGPE se otorgó derecho de usufructo directo por la causal de proyecto de inversión a favor de la empresa Navisan S.A, para que se destine al proyecto denominado “Terminal Portuario de Pucusana”, por el plazo de diez (10) años, computados desde el 27 de mayo de 2016, plazo que se mantiene vigente, ya que a la fecha no se ha dejado sin efecto ni la resolución ni el contrato suscrito”

11. Que, en tal sentido el 8.32% de “el predio”, no puede ser objeto de acto de disposición alguno al haberse determinado que cuenta con un acto de administración vigente a favor de terceros.

12. Que, en relación al área de 245 878,02 m² (91.68% de “el predio”) que se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección determinar el cumplimiento de los requisitos establecidos para las causales de posesión reguladas en los literales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

13. En ese orden de ideas el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: **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)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”); por otro lado el inciso 4) del citado artículo regula los requisitos siguientes: **a)** se ejercite efectivamente 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 posesión (en adelante “primer requisito”); y, **b)** el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre (en adelante “segundo requisito”). Es pertinente precisar que los antes mencionados son requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

14. Que, de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, excepcionalmente resulta pertinente que hasta el 31 de diciembre de 2021, se continúe 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, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; por lo que se dispone 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.

15. Que, en el presente caso, tal como se indicó en los ítem viii) y ix) del octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth¹, se advierte indicios de ocupación de “el predio” recién en la toma de imagen de fecha 22/10/2011 observando la existencia de ocupación incipiente dispersa (módulos de vivienda) que representan el 20% del área total; y, no es sino, hasta la toma más reciente de fecha 11/05/2020 que se observa incremento de ocupación y consolidación de las edificaciones de acuerdo al entorno urbano que representa aproximadamente el 75% de “el predio”; motivo por el cual, en el presente caso, no se cumple con el requisito de la antigüedad de la posesión establecido en los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, que disponen que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010 advirtiéndose además del Informe N° 247-2013/SBN-DGPE-SDS que los indicios de ocupación corresponderían a la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza ; por lo que también corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la Asociación” en el área de libre disponibilidad indicada.

16. Que, los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el Asociación”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

17. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la Asociación”.

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.

18. Que, por 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 Constitución Política del Perú de 1993, 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, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 00811-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 1097-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO RENACER DE NUEVA ESPERANZA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario