

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1050-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1064-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DAVID COLÁN FLORES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de un área de 370.62 m², ubicado en el distrito de Puente Piedra, 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 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 27 de agosto del 2021 (S.I. N° 22439-2021), **DAVID COLAN FLORES**, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; sin embargo dicho dispositivo se encuentra derogado por la Única Disposición Complementaria de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Copia simple de la Partida Registral N° 13536374 emitida por Sunarp (fojas 3); **b)** Copia simple de Carta N°014-2020/MDPP-GDU-SGSPU de fecha 26/10/2020(fojas 7); **c)** Copia simple de Notificación n°19749-2018-JR-PE de fecha 24/01/2018(fojas 9); **d)** Copia simple de Resolución de Gobernación de Puente Piedra N° 051-2012-DGGIGPP, de fecha 03/09/2012 (fojas 10); **e)** Copia simple de S.I. n°27873-2019 de fecha 21/08/2019 (fojas 13); **f)** Copia de Acta de visita de inspección de fecha

15/09/2011(fojas 17); **g)** Copia simple de Informe n°047-2011/MACHA/ODC de fecha 12/10/2011 (fojas 18); **h)** Copia simple de Carta n°025-2011-ODC/GSCF/MDPP de fecha 14/12/2011(fojas 19); **i)** Copia de la S.I. n°06598-2013 de fecha 16/04/2013(fojas 22); **j)** Copia de constancia tributaria de no adeudar de fecha 21/10/2019 (fojas 24); **k)** Copia simple de estado de cuenta corriente del contribuyente de fecha 30/01/2017(fojas 25); **l)** Copia de Informe n°137-2009-MDPP-GSCF-STDC de fecha 30/09/2009 (fojas 27); **ll)** Copia de constancia de posesión de fecha 21/09/2001(fojas 30); **m)** Copia de Informe n°082-2008-MDPP-SGPETDC-STDC de fecha 24/07/2008 (fojas 39); **n)** Copia simple del Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva del terreno de 308.52 m2 . firmado por el ing. Milton Edward Villacorta Castro. CIP n°26657 (fojas 43); **ñ)** Copia de Certificado de Zonificación y Vías N° 0796-2018-MML-GDU-SPHU, de fecha 04/06/2019 (fojas 46); **o)** Copia de certificado de posesión de fecha 15/04 /2010 (fojas 51); **p)** Copia del Plano de Lotización de la Asociación Agrupamiento Familiar “Los Cedros” de fecha 05/2018 y Memoria descriptiva del terreno de 140.05 m2 (fojas 52); **q)**Copia simple contrato de transferencia a título gratuito de uso y posesión de fecha 16/09/2011 (fojas 56); **r)** Copia de Oficio n° 4574-2017/SBN-DGPE-SDS de fecha 08/11/2017(fojas 59); **s)**Copia de Recibo de pago del Impuesto predial del año 2004 al 2008 (fojas 60); **t)** Copia de Notificación n°41672-2019-JR-CI de fecha 15/04/2019 (fojas 71); **u)** Copia de Resolución N°397-2014/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05/05/2014(fojas 73); **v)** Copia de la S.I. n°04144-2013 de fecha 23/02/2016(fojas 75); **w)** Copia de Resolución N°272-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28/04/2017 (fojas 77); **x)** Panel fotográfico.

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del 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 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.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada, emitiendo el Informe Preliminar N ° 1422-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2021 (foja 80), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida registral N° 13536374 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, con el CUS N° 100424.
- ii) Consultado las bases gráficas de Procesos Judiciales que obra en esta Superintendencia y el portal del JMAP, se advierte que “el predio” se encuentra en el

ámbito del proceso judicial, contenido en el legajo N° 068 - 2019 (en estado no concluido), cuya materia legal es reivindicación judicial, interpuesta por la SBN contra la Asociación Familiar Los Cedros de Puente Piedra.

- iii) De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” es un terreno ubicado en ladera de cerro, de naturaleza urbana, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros, encontrándose parcialmente ocupado por edificaciones precarias que representan el 15% aproximadamente del área total. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales del Google Earth periodo 2009 - 2021 e inspecciones técnicas de diciembre del 2014 y octubre de 2017 (Ficha Técnica N° 880-2014/SBN-DGPE-SDAPE y Ficha Técnica N°2546-2017/SBN-DGPE-SDS).
- iv) Recae en la Zonificación Residencial Densidad Media (RDM), según el plano de zonificación de Puente Piedra del Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1105-MML del 13-12-2007.
- v) Sobre la verificación de la documentación presentada se informa que no corresponde a “el predio”.

9. Que, en tal sentido, se ha determinado que “el predio” es de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, 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 invocada por “el administrado”.

10. Que, habiendo invocado la compraventa bajo la causal relativa a la posesión bajo ese contexto es pertinente mencionar que “el administrado” invocó la causal la causal C) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que a la fecha se encuentra prevista por el inciso 3) del artículo 222^{o1} de “el Reglamento” el cual 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”); 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.

11. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth², “el predio” en el período comprendido del 01.03.2009 al 17.02.2021, se encontraba parcialmente ocupado por edificaciones precarias que representan el 15% aproximadamente del área total, sin delimitación que restrinja el acceso de terceros; asimismo, según la Ficha Técnica N° 880-2014/SBNDGPE-SDAPE y la Ficha Técnica N° 2546-2017/SBN-DGPE-SDS, que corresponden a la inspección técnica realizada por los profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y la Subdirección de Supervisión, del 04 de diciembre de 2014 y 23 de octubre de 2017, respectivamente, se advierte que “el predio” se encuentra ocupado por viviendas de madera y esteras de la “Asociación Familiar Los Cedros de Puente Piedra”.

12. Que, debemos precisar, que 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

¹ Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes: (...) 3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo 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

² 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.

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.

13. Que, asimismo de acuerdo a la Octava Disposición Complementaria de “el Reglamento”; 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.

14. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico inmerso en el informe preliminar N° 1422-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido del 2009 al 2021, “el predio” se encontraba parcialmente ocupado por edificaciones precarias que representan el 15% aproximadamente del área total, no visualizándose delimitación que restrinja el acceso de terceros; siendo que la ocupación parcial del mismo data desde el año 2011; asimismo, según la Ficha Técnica N° 880-2014/SBNDGPE-SDAPE y la Ficha Técnica N° 2546-2017/SBN-DGPE-SDS, “el predio” se encuentra ocupado por viviendas de madera y esteras de la “Asociación Familiar Los Cedros de Puente Piedra” que no corresponden a “el administrado” .

15. Que, en tal sentido, ha quedado determinado que la solicitud de venta directa de “el administrado” no cumple con los requisitos descritos en el décimo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y “el predio” no está delimitado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente; razones suficientes para declarar improcedente la solicitud de venta directa.

16. 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.

17. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar 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 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 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1118- 2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1423-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **DAVID COLAN FLORES**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

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