

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0039-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1062-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GUILLERMO GRELLAUD GUZMAN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 4 600,67 m², ubicado en el Sector Cerro Colorado y Calzón Viejo en la calle Los Cuarzos, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 escritos presentado el 16 y 23 de octubre de 2019 (S.I. N° 33988-2019 y S.I. N° 34763-2019), el señor **GUILLERMO GRELLAUD GUZMAN** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 a 4). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 5); **2)** copia literal certificada de la partida registral N° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 6 a 13); **3)** certificado de búsqueda catastral del 07 de octubre de 2019 emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 14 a 15); **4)** certificado de zonificación y vías N° 1524-2019-MML-GDU-SPHU del 27 de setiembre de 2019 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 16 a 19); **5)** certificado de búsqueda catastral N° 01276-2019 del 27 de setiembre de 2019 emitido por esta Superintendencia (fojas 20 a 22); **6)** testimonio de la escritura pública nro. 703 de cesión y transferencia de derechos de posesión del 09 de junio del 2015 otorgada ante notario Manuel Reategui Tomatis (fojas 23 a 25); **7)** testimonio de la escritura pública nro. 1608 de cesión y transferencia de derechos de posesión del 15 de diciembre de 2015 otorgada ante notario Manuel Reategui Tomatis (fojas 26 a 28); **8)** dos (02) copias

de cartas del 25 de setiembre de 2017 y 28 de agosto de 2019 remitidas por Luz del Sur (fojas 29 a 30); **9)** copia de licencia emitida por el Consejo Distrital de Pucusana (fojas 31); **10)** veintinueve (21) copias de declaraciones juradas de autovaluo – HR, PU y PR del 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2014 2015 (fojas 32 a 52); **11)** recibo de pago de fecha 22 de junio de 1998 emitido por el Consejo Distrital de Pucusana (fojas 53); **12)** comprobante de pago del 22 de julio de 1988 emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 54); **13)** copia de la resolución de gerencia N° 008/16/GRAT/MDP del 06 de enero de 2016 emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 55); **14)** copia del recibo N° 0008123 emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 56); **15)** Copia del documento denominado "Orden de Pago N° 032/GDU/MDP/2015" (fojas 57); **16)** copia de formulario único de edificación – FUE presentado a la Municipalidad Distrital de Pucusana el 07 de diciembre de 2016 (fojas 59 a 62); **17)** memoria descriptiva signada por arquitecto Jesús Sandoval Caballero (fojas 63 a 64); y, **18)** plano perimétrico – topográfico (P-01) signado por arquitecto Jesús Sandoval Caballero (fojas 65); **19)** ocho (08) fotografías (fojas 67 a 70); **20)** seis (06) copias de declaraciones juradas de autovaluo – HR y PR de los años 2015 y 2016 (fojas 71 a 76); **21)** copia de infografía sobre el pago impuesto predial y arbitrios – 2016 (fojas 77 a 78); y, **22)** copia de la resolución de gerencia N° 008/16/GRAT/MDP del 06 de enero de 2016 emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 79).

4. 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").

5. Que, el numeral 1) del 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 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° 1462-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2019 (fojas 79 a 83), concluyendo respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

- i. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 84 a 92), con CUS N° 37658;
- ii. Las declaraciones juradas de autovalúo presentadas por "el administrado" presenta una dirección que discrepa o es muy general respecto del plano perimétrico; sin embargo, este se correlaciona con los Testimonios de Cesión y Transferencia de Derechos de Posesión, dado que ambos

documentos presentan áreas equivalentes, asimismo presentan colindancias por calle Los Cuarzos, por lo tanto, no se descarta que “el predio” forme parte del ámbito de mayor extensión ubicado en los denominados Lote 6 y 7 como se detalla en el plano perimétrico;

- iii. 4 172,86 m² (90,7% de “el predio”) recae en Zona de Reglamentación Especial – ZRE y 427,81 m² (9,30% de “el predio”) en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP; y,
- iv. Según las imágenes satelitales de Google Earth, en el periodo comprendido entre mayo de 2005 a octubre de 2011, se visualiza una construcción de 12m² (0,26% de “el predio”) en estado de abandono (sin techo por lo que estaría desocupado) y el resto del área libre de ocupaciones, no contando con cerco perimétrico; en mayo de 2016 se observa un cerco en el lado norte y oeste, en cuyo interior se advierte una edificación 72m² (1,58% el predio”) y un estanque de 68 m² (1,48% el predio”); y, en noviembre de 2018 se observa un área cercada de mayor extensión, en cuyo interior se visualiza una construcción de 110 m² (2,39% de “el predio”), cultivos y el estanque.

9. Que, en atención a lo señalado en el **ítem iii)** del párrafo anterior, esta Subdirección requirió información a la Municipalidad Metropolitana de Lima y a la Municipalidad Distrital de Pucusana, conforme al siguiente detalle:

- Con Oficio N° 1144-2020/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2020 (fojas 93), se requirió a la Municipalidad Metropolitana de Lima informe respecto a los usos compatibles y/o actividades que se pueden desarrollar sobre “el predio”; siendo que, en atención al requerimiento efectuado, la citada entidad edil mediante Oficio N° 232-2020-MML-GDU-SPHU del 13 de marzo de 2020 (S.I. N° 09139-2020) (fojas 94), señaló que, respecto a la Zonificación de Reglamentación Especial – ZRE, la Municipalidad Distrital de Pucusana debe elaborar el Plan Específico que incluye el índice de usos de conformidad con el artículo 5° del Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA; siendo que hasta la fecha dicho documento no ha sido elaborado.
- Con Oficio N° 02269-2020/SBN-DGPE-SDDI del 07 de setiembre de 2020, reiterado con Oficios N° 2878 y 3297-2020/SBN-DGPE-SDDI del 08 de octubre y 16 de noviembre de 2020 respectivamente (fojas 95 a 97), se requirió a la Municipalidad Distrital de Pucusana el Plan Específico – PE que remita el índice de usos en relación a la zonificación identificada sobre “el predio”, requerimiento que hasta la fecha no ha sido atendido.

10. Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal c)¹ del artículo 77 de “el Reglamento”: **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.

11. 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.

12. 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 periodo comprendido entre mayo de 2005 a octubre de 2011, no cuenta con cerco perimétrico y desocupado, visualizándose sólo una

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 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.

²Directiva 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 tónica 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.

construcción de 12m² (0,26% de “el predio”) en estado de abandono; en mayo de 2016 se observa un cerco en el lado norte y oeste, en cuyo interior se advierte una edificación 72m² (1,58% el predio”) y un estanque de 68 m² (1,48% el predio”); y, en noviembre de 2018 se observa un área cercada de mayor extensión, en cuyo interior se visualiza una construcción de 110 m² (2,39% de “el predio”), cultivos y el estanque.

13. 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.

14. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 1462-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2019, se advierte que la ocupación en “el predio” es incipiente y data de fecha posterior al 2011, no visualizándose delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

15. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el administrado” no cumple con dos de los requisitos descritos en el décimo y décimo primer 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 y “el predio” no está delimitado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente; por lo que, corresponde 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, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde precisar que 427,81 m² (9,30% de “el predio”) se encuentra en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista³, 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; razón por la cual no cumple con el “cuarto requisito” en dicho porcentaje de “el predio”.

18. Que, finalmente corresponde prescindir de la información solicitada a través del Oficio N° 02269-2020/SBN-DGPE-SDDI del 07 de setiembre de 2020, reiterado con Oficios N° 2878 y 3297-2020/SBN-DGPE-SDDI del 08 de octubre y 16 de noviembre de 2020 respectivamente, toda vez que a la fecha el requerimiento efectuado no ha sido atendido por la Municipalidad Distrital de Pucusana; y, la información solicitada no enervaría lo resuelto mediante la presente Resolución.

19. 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 en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0042-

³ 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 “la administrada” 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.

2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero del 2021 y el Informe Técnico Legal N° 0040-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **GUILLERMO GRELLAUD GUZMAN**, 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.

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