



**RESOLUCIÓN N° 0090-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 5 de febrero del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 1021-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUIS OSWALDO LOZANO COSTA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 120,90 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mz. "LL" Lote 03 Urbanización Miguel Grau, distrito de San Bartolo, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 23 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31563-2019), **LUIS OSWALDO LOZANO COSTA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando que viene ejerciendo posesión por más de 10 años (30 de julio de 2005), sin embargo, no precisa la causal del artículo 77° de "el Reglamento" en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple del DNI de "el administrado" (fojas 03); **2)** simple de la Constancia de Posesión, de uso exclusivo para ejecución de servicios básicos emitido por la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de San Bartolo (fojas 04); **3)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 28 de abril del 2017 (fojas 05); **4)** Memoria descriptiva, Plano de Ubicación y Localización (Lamina: U-1), con coordenadas UTM, Datum PSAD56, Zona 18 Sur, Plano Perimétrico (Lamina: P-1), con coordenadas UTM, datum PSAD56, Zona 18 Sur, suscritos por el Arq. Enrique Alarcón Garay, CAP: 8247, en el mes de marzo de 2017 (fojas 07 al 10); **5)** Seis (06) copias simples del recibo de pago de Tributos Municipales (fojas 12 al 17); **6)** Tres (03) copias simples del impuesto predial – Declaración Jurada Auto avaluo (fojas 18 al 20); **7)** copia simple del Certificado Registral Inmobiliario de la partida N.º P03288979, Asiento D00005 (fojas 21); **8)** copia simple literal de la partida N.º P03288979; **9)** copia simple literal de la partida N.º P03239045 (fojas 32); **10)** Copias de Planos de títulos Archivados: plano perimétrico y ubicación, remanente 2 Parcela J, Parcela J-3, Lote J-1 y Remanente 1, Parcela J. (fojas 40 al 43).

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, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6.- 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.

7.- Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1251-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2019 (fojas 44) complementado mediante el Informe Preliminar N.° 148-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (fojas 47); los cuales concluyen respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) A partir de las coordenadas UTM PSAD-56, consignadas en el plano perimétrico, se obtuvo un área de 121,08 m<sup>2</sup> la cual discrepa de lo solicitado en 0,18 m<sup>2</sup> estando dentro del rango de tolerancia catastral; en ese sentido, la evaluación técnica se realizará con el área gráfica obtenida de 121,08 m<sup>2</sup>;

ii) Forma parte del ámbito de mayor extensión de 59 718,99 m<sup>2</sup>, identificado como Parcela J del Lote Remanente - 1 Sub Lote 05 (Casco Urbano de San Bartolo) destinado a otros usos, inscrito a favor del **Estado**, en la partida registral P03321861 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, asignado con CUS N° 119069,

iii) Según el portal del OSINERMIN, se advierte la presencia de una línea de transmisión media tensión que recae sobre el predio, afectado por la servidumbre en aproximadamente 84,37 m<sup>2</sup> (69.68 %) de “el predio”,

iv) Se encuentra en un área sin zonificación, el cual correspondería al derecho de vía de la Antigua Panamericana Sur, por lo que de ser necesario se sugiere contar el Certificado de Zonificación y Vías del ámbito de “el predio” a fin de desvirtuar lo señalado y/o afirmarlo.

v) Según las imágenes satelitales del Google Earth en el período comprendido entre el 18 de marzo de 2007 al 7 de octubre de 2020 “el predio” se ubica en zona urbana consolidada, de topografía plana, se encuentra en condición de desocupado, frente a la Antigua Panamericana Norte.

8.- Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales c) (1) o d) (2) del artículo 77 de “el Reglamento”; ya que si bien “la administrada” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; alega el ejercicio de posesión.

**9.-** Que, en ese contexto, por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual debe cumplir con 4 requisitos: a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, d) uso compatible con la zonificación vigente; 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.

**10.-** Que, por otro lado, la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, al respecto se debe considerar que se han establecido 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.

**11.-** Que, resulta pertinente mencionar que de acuerdo a la Resolución N° 0033-2020/SBN del 27 de mayo de 2020 y ampliada mediante Resolución N° 0006-2021/SN del 15 de enero de 2021, emitidas por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, 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 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 pueden ser 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.

**12.-** Que, en ese marco legal, ha quedado determinado que la solicitud de venta directa de “la administrada” no cumple con los requisitos descritos en el noveno, décimo y décimo primer considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por las causales c) o d) del artículo 77 de “el Reglamento”, en la medida que en “el predio” en el periodo 2009 - 2020 se encuentra totalmente desocupado; en ese sentido, se concluye que “la administrada” no ejerce posesión respecto de “el predio”, con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010 ó mayor a 5 años cumplida al 25 de noviembre de 2010; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

**13.-** Que, es preciso mencionar, que a través del Oficio N° 4313-2019/SBNDGPE-SDDI del 26 de noviembre del 2019, se formularon observaciones a su solicitud, sin embargo habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, se prescinde de la subsanación de las observaciones formuladas a través del referido documento, no correspondiendo por tanto evaluar la documentación con la que “el administrado” pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 0095-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de febrero de 2021 y el Informe de Brigada N° 00120-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de febrero de 2021.

**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.
- [2] d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio 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 su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **LUIS OSWALDO LOZANO COSTA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2° .-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**  
**P.O.I 18.1.1.8**

**VISADO POR:**

**PROFESIONAL DE LA SDDI**

**PROFESIONAL DE LA SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**