

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0180-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de marzo del 2021

VISTO:

El expediente N° 818-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **COMPAÑÍA PROMOTORA DE VIVIENDA PROGRESO S.R.L.** debidamente representada por Cipriano Vargas Escalante, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de **18 325,09 m²**, ubicado en el límite natural Fundo Oquendo y el Fundo Chuquitanta, en el distrito de San Martín de Porres, 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 30 de setiembre de 2020 (S.I. N ° 15736-2020), **COMPAÑÍA PROMOTORA DE VIVIENDA PROGRESO S.R.L.** debidamente representada por Cipriano Vargas Escalante (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” por causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, manifestando encontrarse en posesión de este desde el 2004 (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** certificado literal del Registro de Personas Jurídicas emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **2)** copia literal de la partida registral N° 03011593 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina registral de Lima (fojas 5 al 24); **3)** certificado de vigencia del Registro de Personas Jurídicas emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 25); **4)** copia de documento nacional de

identidad de su representante (fojas 26); **5)** plano perimétrico (Lámina PP-01)(fojas 27); **6)** plano de ubicación y localización (Lámina PU-01)(fojas 28); **7)** memoria descriptiva (fojas 29); **8)** constancia de posesión emitido por la Municipalidad de San Martín de Porres el 14 de abril de 1989 (fojas 32); **9)** minuta de transferencia de posesión de 26 de setiembre de 2018 (fojas 33); **10)** testimonio de transferencia de posesión de inmueble de 23 de enero de 2019 (fojas 34 al 37); **11)** declaración jurada de impuesto predial del año 2020 (fojas 40); **12)** constancia de posesión N° 3615-2017-SGC-GDU-MDSMP emitido por la Municipalidad de San Martín de Porres el 30 de noviembre de 2017 (fojas 46); **13)** certificado catastral emitido por la Oficina Registral de Lima de 27 de julio de 2010 (fojas 47); **14)** certificado catastral emitido por la Oficina Registral de Lima de 22 de octubre de 2010 (fojas 50).

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 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 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”, “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° 1137-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2020 (fojas 56), el cual concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11625142 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39404.
- ii. En un área de 12,66 m² (que representa el 0,07%) existe duplicidad registral parcial entre la partida registral N° 11625142 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y

en el ámbito inscrito a favor de Terceros en la partida registral N° 07003698 de la Oficina Registral de Lima (Tomo 54B, Fojas 477).

- iii. Se encuentra en el ámbito del derecho minero de sustancia no metálica GIOVANNA HERMOSA UNO con Código N° 010739195A, que se encuentra TITULADO (CONSECIÓN) a favor de la MINERA OQUENDO S.R.L.
- iv. Por otro lado, según información que obra en el GEOCATMIN desarrollado por el INGEMMET, se observa que “el predio” se encuentra parcialmente superpuesto en un área de 67,85 m² (que representa el 0,37 %) con el Sitio Arqueológico Palacio Oquendo – Sector Oquendo.
- v. De acuerdo con el Plano de Zonificación del distrito de San Martín de Porres aprobado con Ordenanza N° 1015-MML del 19.04.07 de 14 de mayo de 2007, se observa que “el predio” se encuentra zonificado como **Otros Usos – Zona Arqueológica**, asimismo el plano menciona que la delimitación precisa en zona arqueológica deberá coordinarse con INC quien deberá definir su tratamiento y protección.
- vi. Se encuentra en faldas de cerros sin presencia de vegetación, no se aprecia ocupación (áreas construidas) ni que sea usado para determinado fin (uso), con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, sin embargo, se aprecia un aparente cerco al norte del mismo que divide “el predio”, mientras el área total de ocupación al 2020 es de aproximadamente 4 567,56m² (24,93 %), tanto al norte como al sur de “el predio”; según imágenes del Programa Google Earth. Por lo que, se deberá tener en cuenta, que el Plano de Zonificación del distrito de San Martín de Porres aprobado con Ordenanza N° 1015-MML del 19.04.07 publicada el 14.05.07, menciona que, para la habilitación y ocupación de áreas ubicadas en laderas de pendiente pronunciada, las Municipalidades Distritales deberán exigir Estudios de Seguridad Física.

9. Que, a fin de determinar si “el predio” se superpone con zona arqueológica, esta Subdirección procedió a requerir información a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura (en adelante “el Ministerio”) con Oficio N° 374-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero de 2021 (foja 60).

10. Que, ante el requerimiento efectuado a “el Ministerio” mediante Oficio N° 00112-2021-DSFL/MC de 18 de febrero de 2021 (S.I. N° 04274-2021) (foja 63) informa, entre otros, que no se descarta la presencia de monumentos arqueológicos en jurisdicciones, todavía no registrados.

11. Que, en cuanto al área de 12,66 m² (que representa el 0,07%) al existir **duplicidad registral**¹ entre la partida registral N°11625142 con la partida registral N° 07003698 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar y/o aprobar actos de disposición sobre ésta, debido a que se podría afectar derechos de propiedad de terceros, teniendo en cuenta que en su oportunidad estarían sujetas al procedimiento de cierre de partidas registrales a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

12. Que, en dicho contexto, se ha determinado que al área restante de 18 244,58 m² (99,56% 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 en el artículo 77° de “el Reglamento”, relativa a la causal d)²:

¹ Artículo 56 del Reglamento General de Registros Públicos. - Definición

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

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,

a) posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, b) área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

13. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, cuyo presupuesto es la posesión que se ejercería sobre el predio de propiedad del Estado.

14. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem vi) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth³, se observa que se encuentra en faldas de cerros sin presencia de vegetación, no se aprecia ocupación (áreas construidas) ni que sea usado para determinado fin (uso), con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, sin embargo se aprecia un aparente cerco al norte del mismo que divide “el predio”, situación que continúa en el año 2011, mientras en el año 2012, se observa ocupación a un lado del cerco que para el año 2020 se ve más consolidada, mientras el área total de ocupación al 2020, es de aproximadamente 4 567,56m² (24,93 %) tanto al norte como al sur de “el predio”.

15. 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.

16. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 1137-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre del 2020, se advierte que de la visualización de imágenes de fecha enero de 2003, se encontraba en condición de desocupado, en los siguientes años mantiene las mismas características físicas hasta la imagen más actual de mayo de 2020 en donde se advierte ocupación parcial (24,93 %).

17. 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.

18. 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 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

siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

³Directiva 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.

2017, el Informe de Brigada N° 205-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo del 2021 y el Informe Técnico Legal N° 194-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **COMPAÑÍA PROMOTORA DE VIVIENDA PROGRESO S.R.L.** debidamente representada por Cipriano Vargas Escalante, 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