

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0276-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 8 de abril del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 544-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS WAYRA DE INDEPENDENCIA – ASVIWI**, representada por Dionicio Pumacayo Asto, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 24 905,65 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Independencia, 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 31 de julio de 2020 (S.I. N° 11271-2020), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS WAYRA DE INDEPENDENCIA – ASVIWI**, representada por Dionicio Pumacayo Asto, (en adelante “la Asociación”) solicita la venta directa de “el predio” sin precisar alguna causal establecida en el artículo 77° de “el Reglamento” en la que sustenta su pedido, limitándose a manifestar que se encuentra en posesión sobre el mismo (fojas 1 a 2). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia de la partida registral N° 14275619 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 3 a 11); **2)** copia de la partida registral N° 14386743 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 12 a 15); **3)** copia certificada del Certificado de Zonificación y Vías N° 0421-2020-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 16 a 19); **4)** copia de denuncia penal presentada ante la fiscalía de Lima Norte (fojas 20 a 22); **5)** copia del acta de intervención de fecha 09 de septiembre del 2018 expedida por la Comisaría PNP DEPINCRI Independencia de la REGPOL LIMA (fojas 23 a 24); **6)** copia de la Resolución Subprefectura N° 318-2018-DGIN-SPDIN de fecha 33 de octubre del 2018 emitida por el Subprefecto de la Dirección General de Gobierno Interior (fojas 25 a 26); y, **7)** Planos de ubicación y perimétrico (U-01 y C-01) (fojas 27 a 28).

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 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N° 00750-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2020 (fojas 29 a 35), en el que se concluye 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° 4386743 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 138088.
- ii) Recae sobre zonificación de Protección y Tratamiento Paisajístico (PTP), según el Certificado de Zonificación y Vías N° 0421-2020-MML-GDU-SPHU del 11 de junio de 2020.
- iii) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en abril del 2000 se visualiza desocupado; en enero del 2015 se advierte ocupación aproximada en 90 m<sup>2</sup> (0,32% de “el predio”), no advirtiéndose cerco físico; y, del periodo comprendido entre el 2015 al 2019, se visualiza un incremento en la ocupación en aproximadamente 23 667,83 m<sup>2</sup> (95,03% de “el predio) y caminos existentes, no advirtiéndose cerco físico.
- iv) Según la Ficha técnica 1302-2019/SBN-DGPE-SDS, que contiene la inspección técnica realizada el 17 de setiembre de 2018 al área de mayor extensión sobre la que recae “el predio” en aproximadamente en 20 793,28 m<sup>2</sup> (83,48%), se constató que se encuentra ocupado por terceros, delimitado en su sector precario de alambres de púas, estando el resto del área sin delimitación; asimismo, se advirtió que 10 748,49 m<sup>2</sup> (43,15% de “el predio”) se encuentra ocupado por el AAHH Bella Durmiente y 10 044,79 m<sup>2</sup> (40,33% de “el predio”) por el AAHH San Juan de Dios.

9. Que, se ha determinado que “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 por las causales c)<sup>1</sup> y d)<sup>2</sup> del artículo 77° de “el Reglamento”; toda vez que, de acuerdo a lo manifestado por “la Asociación”, señala estar en posesión de “el predio”.

**10.** Que, en ese sentido corresponde precisar que las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”, establecen requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

- i) Para la causal c): **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;
- ii) Para la causal d): **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.

**11.** Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iii) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>3</sup>; en abril del 2000 se verificó que “el predio” se encontraba desocupado; en enero del 2015, es decir con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, se advirtió en su interior ocupación aproximada de 90 m<sup>2</sup> (0,32% de “el predio”), sin cerco físico; y, a partir de enero del 2015 se visualiza un incremento en la ocupación en “el predio” de aproximadamente 23 667,83 m<sup>2</sup> (95,03% de “el predio”) y caminos existentes, no advirtiéndose cerco físico.

**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 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, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 00750-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto del 2020, se advierte que en el periodo del año 2000 al 2015 la ocupación en “el predio” es incipiente (0,32%) y data de fecha posterior al año 2015, no visualizándose delimitación física que restrinja el acceso de terceros; motivo por el cual, el presente caso, no se cumple con los requisitos descritos en el décimo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por las causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que para ambas causales el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010.

#### **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:

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup>Directiva 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.

14. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la Asociación”, no corresponde la revisión de los documentos sustentatorios de su petición, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. 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 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG, el Informe de Brigada N° 0291-2021/SBN-DGPE-SDDI del 08 de abril del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0322-2021/SBN-DGPE-SDDI del del 08 de abril del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS WAYRA DE INDEPENDENCIA – ASVIWI**, representada por Dionicio Pumacayo Asto , 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° 20.1.1.8

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**