

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0295-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de abril del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 1138-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RAFAEL PLEJO ZEVALLOS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 205,23 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mazana A, Parcela 03, en el distrito de Lurín, 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 (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 30 de octubre de 2019 (S.I. N° 35509-2019), **RAFAEL PLEJO ZEVALLOS** (en adelante “el administrado”), solicita la venta de “el predio” manifestando que ejerce posesión de éste con anterioridad al 25 de noviembre de 2005, sustentando su requerimiento en las causales de posesión (literales c) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN) (fojas 1 a 8). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 9); **2)** copia certificada del certificado literal de la partida registral N° 12187689 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 10 a 13); **3)** copia simple de constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 14); **4)** declaración jurada de autovalúo y de impuesto predial (HR y PR) del 2019 emitidas por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 15 a 17); **6)** hoja de liquidación de arbitrios municipales del 2019 emitida por la la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 18); **7)** reporte consolidado de pagos emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 19); **8)** tres (03) recibos de pago emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacama (fojas 20 a 22); **9)** copia simple de denuncia policial presentada ante la Comisaria de Jose Gálvez de la Región Policial Lima – DIVTER Sur (fojas 23); **10)** copia simple de documento privado de compra venta del 3 de octubre de 2003 (fojas 24 a 26); **11)** copia simple de contrato privado de compraventa del 19 de octubre de 2016 (fojas 27 a 28); **12)** copia simple del contrato privado de compraventa del 18 de octubre de 2016 (fojas 29 a 31); **13)** copia simple de constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de

Pachacamac (fojas 32); **14)** copia simple de la Constancia de Linderos y Medidas Perimétricas N° 011-2019-MDP/GDUR-SGOPCHU emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 33); y, **15)** memoria descriptiva y planos de ubicación y perimétricos (fojas 34 a 37).

**4.** Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “la administrada” amparó su requerimiento, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

**5.** Que, “el administrado” sustentó su requerimiento en las causales c) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para las causales de posesión que a la fecha se encuentran reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222<sup>o1</sup> de “el Reglamento”.

**6.** Que, el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, establece que los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

**7.** 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.

**8.** 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”.

**9.** 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 la solicitud.

**10.** 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.

**11.** Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1140-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2019 (fojas 38 a 40), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

**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 estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

**4. Otros supuestos de posesión:** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente 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 posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

- i) 1 018,32 m<sup>2</sup> (84,49% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12187689 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41126.
- ii) 186,91 m<sup>2</sup> (15,51% de “el predio”) recae en un ámbito sin antecedentes registrales a favor del Estado.
- iii) Se superpone con el proceso judicial sobre prescripción adquisitiva, con Legajo N° 033-2007 y Expediente N° 05044-2003.
- iv) Recae en zona de Protección y Tratamiento Especial – Zona PTE, según el Plano de Zonificación de Usos de Suelo PZ-01, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1117-MML del 27 de diciembre de 2007, actualizada mediante Ordenanzas Municipales N° 1146-MML y N° 1418-MML del 06 de junio de 2008 y 23 de setiembre de 2014 respectivamente.
- v) Se ubica en la jurisdicción del distrito de Lurín y no en el distrito de Pachacamac, según la Base Gráfica de la Presidencia del Consejo de Ministros – PCM, que obra en esta Superintendencia.
- vi) Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en diciembre de 2006 se visualiza indicios de ocupación por edificaciones tipo vivienda en aproximadamente 5%, no encontrándose delimitada en su totalidad, manteniéndose dicha condición hasta octubre de 2017, en diciembre de 2018 se advierte totalmente ocupado por edificación de gran infraestructura por lo que se puede desprender que se pretende destinar a la actividad comercial (fábrica).

12. Que, en atención a lo señalado en el ítem iii) del considerando anterior, esta Subdirección mediante Memorando N° 04344-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2019 (fojas 41), solicitó a la Procuraduría Pública informe el estado actual del proceso judicial signado con el Expediente N° 05044-2003; siendo que, en atención al requerimiento efectuado, la Procuraduría Pública mediante Memorando N° 02095-2019/SBN-PP del 24 de diciembre de 2019, informó que el citado proceso judicial se encuentra expedito para emitir sentencia (fojas 42 a 43).

13. Que, mediante escrito presentado el 26 de diciembre de 2019 (S.I. N° 41145-2019), “el administrado” solicita complementar su solicitud de venta directa (fojas 44 a 46); para ello, adjuntó copia del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 169-2019-MDP/GDUR-SGOPCHU emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 47).

14. Que, esta Subdirección mediante Oficio N° 135-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2020, reiterado con Oficio N° 1201-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2020 (fojas 48 a 49), requirió a la Municipalidad Metropolitana de Lima informe si “el predio” se encuentra en zona urbana o zona de expansión urbana; y, precise la zonificación establecida y los usos compatibles y/o actividades que se puedan desarrollar sobre éste.

15. Que, respecto al área de 186,91 m<sup>2</sup> (15,51% de “el predio”), al haberse determinado que no se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76<sup>o2</sup> de “el Reglamento”; no obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para su inscripción de dominio a favor del Estado.

16. Que, en tal sentido, sólo el área de 1 018,32 m<sup>2</sup> (84,49% de “el predio”) es un predio de dominio privado de titularidad estatal y de libre disponibilidad, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “el administrado” teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, las que establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, los que se detallan a continuación:

- i) Para el inciso 3): a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer

<sup>2</sup>Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”)

- ii) Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

17. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el **ítem vi)** del séptimo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>3</sup>; en diciembre de 2006 se visualiza indicios de ocupación por edificaciones tipo vivienda en aproximadamente 5% de “el predio”, no encontrándose delimitado en su totalidad, manteniéndose dicha condición hasta octubre de 2017; y, en diciembre de 2018 se advierte totalmente ocupado por edificación de gran infraestructura por lo que se puede desprender que se pretende destinar a la actividad comercial (fábrica).

18. 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.

19. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 1140-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2019, se advierte que en el periodo del año 2006 al 2017 la ocupación en “el predio” era incipiente (5 %) y data de fecha posterior al año 2017, 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 cuarto considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por las causales reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que para ambas causales el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010.

20. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento las causales de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

21. Que, por otro lado, corresponde prescindir de la información solicitada mediante Oficio N° 135-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2020, reiterado con Oficio N° 1201-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2020; toda vez que, a la fecha el requerimiento efectuado no ha sido atendido por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

22. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 la Constitución Política del Perú de 1993, por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante

<sup>3</sup> **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.

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, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0315-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0345-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril del 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **RAFAEL PLEJO ZEVALLOS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**TERCERO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**CUARTO: COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones

**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**