

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0312-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente N° 439-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PERCY MILTON SÁENZ SÁNCHEZ, JESSICA ANDREA MENDOZA AQUINO, DAVID SAULO QUISPE SILVA, JHONY CARRILLO CORREA Y PABLO CESAR SOLANO CASAVERDES**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 600,00 m² ubicada en el Lote 01, Manzana S/N, Calle S/N, Ampliación del AA. HH. Cerro Vecino Huascata, en el distrito de Chaclacayo, 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 06 de mayo de 2019 (S.I. N° 14697-2019), PERCY MILTON SÁENZ SÁNCHEZ, JESSICA ANDREA MENDOZA AQUINO, DAVID SAULO QUISPE SILVA, JHONY CARRILLO CORREA Y PABLO CESAR SOLANO CASAVERDES (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” sin precisar la causal en la que sustentan su pedido, limitándose a indicar que ejercen posesión sobre “el predio” (foja 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple del DNI de “los administrados” (fojas 5-9); b) memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Manuel Emiliano Vargas Cubas (fojas 10 y 11); c) Plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Manuel Emiliano Vargas Cubas en marzo de 2019 (fojas 12); d) copia del plano perimétrico suscrito por el arquitecto Manuel Emiliano Vargas Cubas en abril de 2019 (fojas 13); e) Copia de la partida registral N° 11416990 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y Callao (fojas 14 y 15); f) Copia del Acta de Posesión emitida por la

Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano Cerro Vecino Huascata de Chaclacayo el 28 de noviembre del 2014 (fojas 16 -18); g) Copia de constancias de pago (fojas 19-25); h) copias de denuncias policiales (fojas 26-28); i) Copia de la Resolución N°023-2013 emitida por la Gerencia de Desarrollo Social de la Municipalidad de distrital de Chaclacayo el 26 de agosto del 2013 (fojas 29-31); y; j) fotografías de “el predio” (fojas 32-39).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “los administrados” amparan su requerimiento, ha sido derogada 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 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.

6. 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”.

7. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud.

8. 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.

9. Que, si bien “los administrados” no precisan la causal en la que sustentan su requerimiento de venta directa de “el predio”, también lo es que alegan ejercer posesión de éste desde el año 2009, 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° de “el Reglamento”.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “los administrados” emitiéndose el Informe Preliminar N.° 664-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2019 (foja 40), el que determinó 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° 11416990 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima , con CUS N° 37285.

ii) Se encuentra muy próximo a zonas inundables, según el mapa de ubicación de poblaciones vulnerables por inundación de la quebrada MZ-G, X5-X6, U3 y P-P1, Centro Poblado: AA. HH. Cerro Vecino Huascata, elaborado por la Autoridad Nacional del Agua (ANA).

iii) Según las imágenes satelitales del Google Earth, de agosto de 2002 hasta marzo de 2014, se visualiza desocupado y sin actividad, advirtiéndose en su interior la existencia de trazos de caminos que evidencian que no se restringe el acceso a terceros; y, en marzo de 2016, se visualiza ocupación de viviendas de material precario.

iv) Según la Ficha Técnica N° 538-2017/SBN-DGPE-SDS, que contiene la inspección en campo realizada el 13 de marzo de 2017, el área de 594,76 m² se encuentra ocupada por 05 módulos en mal estado de conservación y sin vivencia.

v) Recae en zonificación RDM – Residencial de Densidad Media, según Plano de Zonificación de Lima Metropolitana del distrito de Chaclacayo, aprobado con la Ordenanza Municipal N° 1099-MML del 30 de noviembre de 2007, en el que se señala que “para la habilitación y ocupación de áreas ubicadas en laderas de pendiente pronunciada las Municipalidades Distritales deberán exigir Estudios de Seguridad Física.”

11. Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 2231-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2019 (fojas 43), reiterado con los Oficios N° 2575-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 44), N° 2874-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 45) y N° 3767-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto, 4 de setiembre y 9 de octubre de 2019 respectivamente (fojas 46), requirió a la Municipalidad Distrital de Chaclacayo (en adelante “la Municipalidad”) informe si “el predio” recae en zona considerada habitable, remitiendo, de ser el caso, el sustento que aprueba la declaración de zona de riesgo no mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo); lo que le fue comunicado a “los administrados” mediante los Oficios N° 2296-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 47), N° 2297-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 48), N° 2298-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 49), N° 2299-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 50) y Oficio N° 2300-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2019 (fojas 51).

12. Que, en atención al citado requerimiento “la Municipalidad” mediante el Oficio N° 060-2019/SGGRD/GDE/MDCH del 11 de noviembre de 2019 (SI N° 37991-2019) (fojas 52), remitió el Informe N° 050-2019-NNS-SGGRD-GDE-MDCH emitido por la Subgerencia de Gestión de Riesgo de Desastre, en el que se indica respecto de “el predio”, lo siguiente: i) de acuerdo a las características físicas del terreno y la inexistencia de infraestructura cuenta con una alta dificultad para evacuación en caso de alguna emergencia de cualquier tipo de origen; ii) se encuentra cercano a zonas inundables (referencia de mapa de ubicación, elaborado por el ANA - sobre poblaciones vulnerables por activación de quebradas de Huascata, setiembre de 2016) y según antecedentes áreas afectadas por flujo de detritos desde la Mz U3; y, iii) se encuentra en zona de peligro sísmico alto y se encuentra expuesta al peligro de caída de rocas; por lo que, se recomienda solicitar a la Administración Local del Agua – ALA, la realización de los trabajos del ancho de la faja marginal en la quebrada y cárcavas tributarias a fin de iniciar el procedimiento para la delimitación y mantenimiento de las

13. Que, en dicho contexto, esta Subdirección mediante el Oficio N° 1193-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2020 (fojas 5), requirió a la Autoridad Nacional del Agua - ANA, informe si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico, indicando el área involucrada así como la delimitación de la faja marginal; siendo que, en atención a dicho requerimiento, la ANA mediante Oficio N° 0692-2020-ANA-DCERH del 27 de mayo de 2020 (SI N° 07780-2020), trasladó el Informe Técnico N° 069-2020-ANA-DCERH-AERH, en el que se concluye que no existen cursos de agua que se superpongan con “el predio”.

14. Que, en tal sentido, al haberse determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “los administrados” 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 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”).

15. Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en el ítem iii) del décimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales de Google Earth el “predio” en el período comprendido entre agosto de 2002 hasta marzo de 2014, se encontraba desocupado y sin actividad, advirtiéndose en su interior la existencia de trazos de caminos que evidencian que no se restringe el acceso a terceros.

16. 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.

17. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 664-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2019, se advierte que en el periodo del año 2002 al 2014 “el predio” se encontraba desocupado, 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.

18. 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.

19. 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 el TUO de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0334-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 0360-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2021.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **PERCY MILTON SÁENZ SÁNCHEZ, JESSICA ANDREA MENDOZA AQUINO, DAVID SAULO QUISPE SILVA, JHONY CARRILLO CORREA Y PABLO CESAR SOLANO CASASVERDES**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO°.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones

ARTÍCULO TERCERO°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

[1] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y 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 presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

[2] 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.

[3] 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.