



RESOLUCIÓN N° 0396-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 553-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN BOCA DE LEÓN**, representada por su presidente Jorge Miguel Velit Núñez, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de **33 584,95 m²**, ubicado en el distrito de San Antonio, provincia de Cañete 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 TUDO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA^[1] (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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 11 de marzo de 2020 (S.I. N° 11105-2020), la **ASOCIACIÓN BOCA DE LEÓN**, representada por su presidente Jorge Miguel Velit Núñez (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (foja 1-8). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de la partida registral N° 01836994 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 9); **b)** copia de la vigencia de la partida registral N° 01836994 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 10-11); **c)** copia del documento de identidad del representante de "la Asociación" (fojas 12); **d)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto César Nelson Díaz Ueno (fojas 13); **e)** plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto César Nelson Díaz Ueno (fojas 14); **f)** memoria descriptiva

suscrita por el arquitecto César Nelson Díaz Ueno (fojas 15-17); **g**) copia de la ficha N° 1567 y partida registral N° 90000926 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 18-20); **h**) copia de la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 21-23); **i**) copia de la declaración jurada del impuesto predial 2018 (fojas 23); **j**) copia del recibo expedido por Luz del Sur (fojas 24); **k**) copia de la carta notarial dirigida al Comité Directivo del Club Boca León (fojas 25); **l**) copia de las cartas dirigidas a la Asociación Boca de León (fojas 26-27); **m**) copia del plano servidumbre de tránsito (fojas 28); y, **n**) panel fotográfico y fotografías (fojas 29-37).

4. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde indicar que en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”^[2] 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 834-2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de setiembre de 2020 (fojas 38-40), el que concluyó respecto de “el predio, entre otros, lo siguiente.

- i. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 37649.
- ii. Según las imágenes satelitales históricas del Google Earth y del Street View, se encuentra ubicado a la altura del Km. 79,5 de la Panamericana Sur, constituyendo un terreno eriazado de topografía plana a irregular, que presenta plantaciones y un acceso que conecta a la Panamericana Sur. En febrero de 2007, se observa que lo atraviesa un tramo de la vía de acceso a la Boca de Lobo y que 13 489,32 m² (40,16% de “el predio”) presenta plantaciones con un cerco físico que lo delimita parcialmente por el lado norte, visualizándose el resto del área desocupada; en mayo de 2018 se observa una construcción de otro tramo del cerco por el lindero oeste, restringiendo el acceso de terceros, siendo el único acceso directo mediante el portón de ingreso ubicado frente a la carretera Panamericana Sur, precisando, que se advierte trazos de caminos internos y un ovalo como término de una interna asfaltada; situación física que se mantiene hasta abril de 2020.

10. Que, a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”, esta Subdirección mediante el Oficio N° 02985-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2020 (fojas 74-75), solicitó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, informe si tiene planeado ejecutar sobre “el predio” algún programa de formalización en el marco del D.L. 1202, que modifica el artículo 26° del D.S. N° 009-99MTC, lo que fue puesto en conocimiento de “la Asociación” mediante el Oficio N° 03032-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2020 (fojas 76-77). Siendo que, en atención al citado requerimiento, COFOPRI mediante el Oficio N° D000001-2021-COFOPRI-OZLC presentado el 04 de enero de 2021 (S.I. N° 0078-2021), informó que no está realizando ningún proceso de saneamiento o formalización sobre “el predio”; indicando que, no se encuentra superpuesto con posesiones informales en vía de ser formalizados y que no han realizado estudio para determinar la viabilidad de iniciar acciones a través del PAL.

11. Que, en tal sentido, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado entiéndase representado por esta Superintendencia y constituye un bien de dominio privado de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución, evaluar si “la Asociación” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión, que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 4) [3] del artículo 222° de “el Reglamento”.

12. Que, el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: 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”).

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem ii) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes del aplicativo Google Earth [4] del período comprendido entre los años 2007 al 2019, se advierte en “el predio” la presencia de un cerco físico el cual es continuo y delimita el lado norte, oeste y sur, restringiendo el acceso de terceros desde aproximadamente el 2018, observándose al interior que lo atraviesa el trazo de la vía de acceso a la playa Boca de Lobos articulada a la Panamericana Sur, asimismo, existen plantaciones, caminos internos y otros, en un área aproximada de 13 489.32 m² (40,16 % de “el predio”).

14. Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- 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.

15. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 834-2020/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que “el predio” presenta ocupación en un área aproximada de 13 489.32 m² (40,16 % de “el predio”) y delimitación física desde el 2018; motivo por el cual, “la Asociación” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

16. Que, finalmente 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 por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante 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, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 00400-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0445-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN BOCA DE LEÓN**, 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

[1] Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

[2] 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.

(...)

[3] Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

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 indubitablemente 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.

[4] 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.