

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0416-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 349-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AMANDA IRENE HERRERA MEJÍA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 111 031,87 m², ubicada a la altura del Km.54 de la Carretera Panamericana Norte, en el distrito de Ancón, 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, que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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 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 25 de marzo del 2021 (S.I. N° 07432-2021), **AMANDA IRENE HERRERA MEJÍA** (en adelante “la administrada”), solicita la venta de “el predio” invocando las causales c) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA derogado, ahora contempladas en los numerales 2 y 3 de “el Reglamento” (fojas 1 a 9). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 10); **2)** documento privado signado como “Acuerdo de Moradores” (fojas 11 a 14); **3)** certificado liberal de la partida registral N° 14519725 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 15 a 17); **4)** certificado liberal de la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 18 a 29); **5)** memoria descriptiva y plano de ubicación y perimétricos (fojas 30 a 32); y, **6)** Cuatro (04) tomas fotográficas (fojas 33 a 35).

4. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, 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.

5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6. Que, el 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 de propiedad del Estado 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.

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 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió los Informes Preliminares N° 00553-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 36 a 39) y N° 00576-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 40 a 44), del 23 y 28 de abril del 2021, respectivamente; en los cuales se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se superpone en: **a)** 45 430,34 m² (40,92% de “el predio”) con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, denominado Parcela 2, en la partida registral N° 14519725 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 144469; y, **b)** 65 601,53 m² (59,08% de “el predio”) con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, denominado Parcela 3, en la partida registral N° 14519726 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 144470.
- ii) Mediante Resolución N° 487-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre del 2020 se aprobó la venta por subasta pública del predio identificado con CUS N° 144470. En relación a ello, efectuada la lectura del Acta de Subasta Pública N° 03-2021/SBN-DGPE-SDDI que corresponde al Acto Público de Subasta del 07 de abril del 2021 de la I Subasta Pública Virtual del 2021, se ha verificado que el CUS N° 144470 ha sido adjuntado a Lucía Aurora Camilo Luna; encontrándose a la fecha en la etapa de cumplimiento de pago del precio de adjudicación por subasta pública.
- iii) Asimismo, mediante Resolución N° 486-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre del 2020 se aprobó la venta por subasta pública del predio identificado con CUS N° 144469; y que si bien, mediante la Resolución N° 262-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de abril del 2021 se determinó su retiro de la I Subasta Pública Virtual del 2021; ello no deja sin efecto lo dispuesto en la referida Resolución N° 486-2020/SBN-DGPE-SDDI.
- iv) Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se advierte que en las imágenes del 19 de enero del 2010 y 25 de febrero del 2012 el predio identificado con el CUS N° 144469 se encontraba totalmente desocupado. Posteriormente, a partir de la imagen del 26 de noviembre del 2018, se observa indicios de ocupación por módulos precarios en forma dispersa. Finalmente, en la imagen más actual del 08 de mayo del 2020 se visualizan construcciones de material noble y módulos de material precarios ubicados dispersamente, en un área aproximada de 20 443,65 m² (45% del predio identificado con CUS N° 144469); mientras que el área restante no presenta ocupaciones.

10. Que, de conformidad con lo expuesto en los **ítems ii y iii)** del considerado precedente, ha quedado determinado que en el procedimiento seguido en la I Subasta Pública Virtual del 2021, el predio identificado con CUS N° 144470 (59,08% de “el predio”) ha sido adjudicado a Lucía Aurora Camilo Luna, siendo que mediante Resolución N° 487-2020/SBN-DGPE-SDDI se dispuso su venta por la modalidad de Subasta Pública. Razón por la cual no es posible su disposición a través del procedimiento de venta directa.

11. Que, en cuanto al predio identificado con CUS N° 144469 (40,92% de “el predio”), si bien este fue retirado de la I Subasta Pública Virtual del 2021 mediante Resolución N° 262-201/SBN-DGPE-SDDI, ello no enerva lo dispuesto en la Resolución N° 486-2020/SBN-DGPE-SDDI, que dispuso su venta a través de la modalidad por subasta pública. En tal sentido, la citada área si bien es del Estado representado por esta Superintendencia, no es de libre disponibilidad.

12. Que, asimismo resulta pertinente referirse a lo advertido en el **ítem iv)** del noveno considerando de la presente Resolución, toda vez que según las imágenes satelitales del Google Earth; en el período del 19 de enero del 2010 y 25 de febrero del 2012, el predio identificado con el CUS N° 144469 se encontraba totalmente desocupado. Siendo que, a partir de la imagen del 26 de noviembre del 2018 se observa indicios de ocupación por módulos precarios en forma dispersa; y es finalmente en la imagen más actual del 08 de mayo del 2020 que se visualizan construcciones de material noble y módulos de material precarios ubicados dispersamente, en un aproximadamente el 45% del área signada con CUS N° 144469.

13. 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.

14. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 00576-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril del 2021, se advierte que en el período del 19 de enero del 2010 al 25 de febrero del 2012 el predio identificado con CUS N° 144469 se encuentra totalmente desocupado, y su progresiva ocupación 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 el primer requisito de para proceder a una venta directa por las causales establecidas en los numerales 2 y 3 del artículo 222° de “el Reglamento”¹, en la medida que para ambas causales el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, y, en el presente caso, en dicho espacio de tiempo el predio identificado con el CUS N° 144469 no contaba con ocupaciones y no se encontraba delimitada en su totalidad; por lo que, esta es otra razón por la que corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”.

15. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que el 59,08% de “el predio” anotado en el CUS N° 144470 fue adjudicado a terceros en el acto público de la I Subasta Pública Virtual 2021; y, el 40,92% de “el predio” anotado en el CUS N° 144469 cuenta con Resolución N° 486-2020/SBN-DGPE-SDDI para su disposición por subasta pública, advirtiéndose indicios de ocupación a partir del 2018 y que, actualmente; aproximadamente el 45% de este se encontraría ocupado, por lo que, no cumple con la antigüedad de la posesión para las causales 3 y 4 del artículo 222° de “el Reglamento”.

¹ Requisitos para la posesión consolidada (inciso 3): **a)** venir ejerciendo la posesión en el predio desde antes del 25 de noviembre del 2010; y, **b)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada. Requisitos para los otros supuestos de posesión (inciso 4): **a)** venir ejerciendo la actividad posesoria a través de la protección, custodia y conservación del predio para sí desde antes del 25 de noviembre del 2010; y, **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

16. 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.

17. 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0420-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo del 2021; y, los Informes Técnico Legales N° 0464-2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 0465-2021/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 18 de mayo del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **AMANDA IRENE HERRERA MEJÍA**, 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.

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