



RESOLUCIÓN N° 0497-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 333-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **DAVID COLÁN FLORES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 140,05 m² ubicado a la altura del kilómetro 32.5 de la carretera Panamericana Norte, margen izquierda de la ruta Lima – Ancón, en el sector 10 La Grama, colindante con el A.A.H.H. Los Viñedos y Ampliación Juan Luis Cipriani, distrito de Puente Piedra, 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 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 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 06 de abril de 2021 (S.I. N° 08274-2021) **DAVID COLÁN FLORES**, (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, manifestando encontrarse en posesión de “el predio” desde antes el 25 de noviembre de 2010 sustentando su requerimiento en la causal de posesión consolidada (literal c del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, vigente en la presentación de la solicitud de ingreso) (foja 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del Certificado de posesión emitido por la Asociación de Vivienda “Viñas de Lunahuana” del 15 de abril de 2010 (fojas 3); **b)** copia de la Constancia Tributaria de No Adeudar emitido por la Municipalidad de Puente Piedra del 21 de octubre de 2019 (fojas 4); **c)** copia de Declaración Jurada del 05 de abril de 2021 (fojas 5); **d)** copia del documento de identidad de “el administrado” (fojas 6); **e)** copia de la Constancia de Posesión de Lote de Terreno emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 21 de setiembre de 2001 (fojas 7); **f)** copia del Estado de Cuenta Corriente del Contribuyente emitido por la Municipalidad Distrital de

Puente Piedra (fojas 8); **g**) copia de la Partida Registral N° 13536374 del Registro de Predios de Lima (fojas 10); **h**) copia del HR y PU (fojas 12); **i**) copia del Contrato de Transferencia a título gratuito de uso y posesión de terreno del 16 de setiembre de 2011 (fojas 14-17); **j**) copia de la Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra del 17 de julio de 2019 (fojas 20); **k**) copia del Contrato de Transferencia de Uso y Posesión del 26 de mayo de 1980 (fojas 21-23); **l**) copia de los recibos de pago de los periodos 2004, 2005 y 2006 (fojas 24-25); **m**) copia de la Resolución de Gobernación de Puente Piedra N° 051-2012-DGGI-GPP del 03 de setiembre de 2012 (fojas 28); **n**) copia del Certificado de Zonificación y Vías N° 0796-2019-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Distrital de Lima el 04 de junio del 2019 (fojas 29); **ñ**) copia del Plano N° 1804-Z-2019-MML7GDU-SPHU/DC. Exp. 171694-2019 (fojas 32); **o**) copia de recibos (fojas 33); y **p**) copia del Plano Perimétrico, lamina PP-01 (fojas 35-38).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “el administrado” 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” sustenta su requerimiento en la causal c) 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 la causal de posesión que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 3) del artículo 222°^[1] de “el Reglamento”.

6. 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”.

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 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.

8. 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00609-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de abril de 2021 (foja 39-46), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra en área de mayor extensión del predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13536374 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 100424.
- ii. De la Base Gráfica de Procesos Judiciales, se que se encuentra superpuesto con proceso judicial, en trámite, legajo N° 068-2019 y materia legal: reivindicación judicial interpuesta por la SBN contra la Asociación Familiar Los Cedros de Puente Piedra.

- iii. “El administrado” presento documentos para acreditar la posesión; sin embargo, las áreas consignadas difieren con el área solicitada, por lo que no existe correspondencia con “el predio” y otros documentos son posteriores al 25 de noviembre de 2010.
- iv. Según la imagen satelital del Google Earth durante el periodo del 01 de marzo de 2009 al 17 de febrero de 2021, se ubica en zona de expansión urbana, al norte del A.H. Juan Luis Cipriani, en ladera de cerro, ocupado en 44,00 m² (31,42% de “el predio”) por viviendas de madera machimbrada de la Asociación Familiar Los Cedros de Puente Piedra, cuya antigüedad es posterior a marzo del 2009.
- v. Revisada la Ficha Técnica N° 880-2014/SBN-DGPE-SDAPE resultado de la inspección técnica de fecha 04 de diciembre de 2014, se advierte que se encuentra ocupado parcialmente por viviendas de madera y esteras, contando con servicios básicos de manera provisional.
- vi. Revisada la Ficha Técnica N° 2546-2017/SBN-DGPE-SDS resultado de la inspección técnica de fecha 23 de octubre de 2017, se advierte que se encuentra ocupado totalmente por la Asociación Familiar Los Cedros de Puente Piedra, verificando la ocupación de diez viviendas de madera machimbrada, techado de calamina metálica y esteras ubicadas de manera continua.

11. Que, en tal sentido, se ha determinado que “el predio” es de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal invocada por “el administrado”.

12. Que, es pertinente mencionar que “el administrado” invocó la causal de posesión consolidada que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 3) del artículo 222°^[2] de “el Reglamento”: **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)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”); 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.

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, “el predio” en el período comprendido del 01.03.2009 al 17.02.2021, se encontraba ocupado en 44,00 m² (31,42% de “el predio) por viviendas de madera machimbrada de la Asociación Familiar Los Cedros de Puente Piedra, sin delimitación que restrinja el acceso de terceros. Asimismo, según la Ficha Técnica N° 880-2014/SBN-DGPE-SDAPE y la Ficha Técnica N° 2546-2017/SBN-DGPE-SDS, que corresponden a la inspección técnica realizada por los profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y la Subdirección de Supervisión, del 04 de diciembre de 2014 y 23 de octubre de 2017, respectivamente, se advierte que “el predio” se encuentra ocupado por viviendas de madera y esteras de la “Asociación Familiar Los Cedros de Puente Piedra”.

14. Que, en relación al uso de la imágenes del Google Earth, se debe 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.

15. Que, de acuerdo a la Octava Disposición Complementaria de “el Reglamento”; 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.

16. Que, en ese marco legal, ha quedado determinado que la solicitud de venta directa de “el administrado” no cumple con los requisitos descritos en el décimo segundo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y “el predio” no está delimitado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente; razones suficientes para declarar improcedente la solicitud de venta directa.

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

18. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar 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° 0041-2021/SBN-GG del 13 de mayo del 2021; el Informe Brigada N° 00487-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0541-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **DAVID COLÁN FLORES**, 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]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.

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.