

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0560-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de junio del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 489-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS LOMAS DE SANTA ROSA**, representada por Giovanna Eudocia Pérez Presentación, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 24 640,23 m<sup>2</sup>, ubicada en la parte alta del Asentamiento Humano La Arboleda en el distrito de Santa Rosa, 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 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 17 de mayo del 2021 (S.I. N° 12206-2021) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS LOMAS DE SANTA**, representada por Giovanna Eudocia Pérez Presentación (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del documento nacional de identidad de su representante (foja 8); **b)** copia certificada por notario Arnaldo González Bazán, de un contrato de transferencia de posesión (fojas 9 a 10); **c)** certificado literal de la partida registral 14027395 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 11 a 13); **d)** certificado literal de la partida registral 14027385 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 14 a 18); **e)** contrato privado de transferencia de terreno (fojas 19 a 20) ; **f)** declaraciones juradas de autoevaluó de impuesto predial (PU y HR) de los años 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013, 2012, 2011, 2010, y 2009 emitidas por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa en el año 2020 (fojas 21 a 34); **g)** memoria descriptiva y planos perimétrico y de ubicación – localización singados por arquitecto Víctor Quilca Mayo (fojas 35 a 37; y, **h)** copia de comprobante de información registrada en SUNAT del RUC 20606981776 (foja 38).

4. Que, si bien es cierto “el administrado” peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, también es cierto que dicha normativa a la fecha de presentación de la solicitud, había sido derogada mediante el numeral 1) de la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la cual corresponde encauzar<sup>1</sup> el presente procedimiento y por tanto aplicar lo prescrito en la causal de posesión que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

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 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 a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y determinar la competencia de la SBN, evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00700-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo del 2021 (fojas 39 a 44) el que concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) 1 149,3635 m<sup>2</sup> (4,66% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Gobierno Regional de Callao en la partida registral N° P01322393 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 45 a 62), con CUS N° 53545.
- ii) 5 052,8637 m<sup>2</sup> (20,51% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos en la partida registral N° 14027394 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 65 a 67), con CUS N° 115859.
- iii) 489,9705 m<sup>2</sup> (1,99% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima en la partida registral N° 12465697 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 68 a 69), con CUS N° 102732.
- iv) 12 435,4946 m<sup>2</sup> y 5 512,5277 m<sup>2</sup> (50,47% y 22,37% de “el predio”) se superponen con áreas de mayor extensión inscritas a favor del Estado en las partidas registrales N° 14027395 y N° 14238468 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 63 y 70), con CUS N° 115858 y N° 127677, respectivamente.

<sup>1</sup> Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.

- v) Según las imágenes satelitales del Google Earth, del periodo comprendido entre febrero del 2011 a febrero del 2021, se encuentra desocupado y sin delimitación que restrinja el acceso a terceros.

10. Que, en atención a lo señalado en los ítems i), ii) y iii) del considerando anterior, respecto a las áreas de 1 149,3635 m<sup>2</sup>, 5 052,8637 m<sup>2</sup> y 489,9705 m<sup>2</sup> (4,66%, 20,51% y 1,99% de “el predio”), al haberse determinado que se encuentran inscritas a favor del Gobierno Regional de Callao, el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y la Municipalidad Metropolitana de Lima, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución.

11. Que, en ese sentido, al haberse determinado que sólo las áreas descritas en el ítem iv) del noveno considerando de la presente Resolución, es decir, 17 948,0223 m<sup>2</sup> (72,84% de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es un predio de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución, evaluar si “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 4) 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) acreditar el ejercicio de posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

13. Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en el ítem v) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales de Google Earth<sup>2</sup> del periodo comprendido entre el 2011 al 2021, “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física por obra civil de carácter permanente.

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° 700-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre los años 2011 al 2021 “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física; motivo por el cual, “la administrada” 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, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

17. 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.

<sup>2</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.

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° 0554-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio del 2021; y, los Informes Técnico Legales N° 0621-2021/SBN-DGPE-SDDI, N° 0622-2021/SBN-DGPE-SDDI, N° 0623-2021/SBN-DGPE-SDDI, N° 0624-2021/SBN-DGPE-SDDI, y N° 0625-2021/SBN-DGPE-SDDI; todos del 25 de junio del 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS LOMAS DE SANTA ROSA**, representada por Giovanna Eudocia Pérez Presentación, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.** – Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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**