

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0573-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 501-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CAMPOS ESCOCIO HURTADO PILCO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 502,40 m², ubicada en la Manzana H Lote 7 de la Asociación Ecológica Agropecuaria Villa Gavilán, en el distrito de Carabayllo, 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 17 de mayo del 2021 (S.I. N° 12205-2021), **CAMPOS ESCOCIO HURTADO PILCO** (en adelante “el administrado”), solicita la venta de “el predio” amparando su requerimiento en el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y limitándose a manifestar que ejerce posesión en “el predio” desde el 11 de noviembre del 2014 (fojas 1 a 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **2)** copia certificada de contrato de transferencia de uso y posesión emitida por notario Corina Gonzáles Barrón (fojas 4 a 6); **3)** declaraciones juradas de autovaluo (PU y HR) emitidas el 22 de octubre del 2016 y 13 de mayo del 2021 por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 7 a 13); y, **4)** memoria descriptiva y plano perimétrico signados por ingeniero civil Milton Edward Villacrota Castro (fojas 14 a 16).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “la administrada” amparó su requerimiento, 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” manifestó ejercer posesión desde el año 2014 sobre “el predio”, 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^{o1} de “el Reglamento”.

6. Que, el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, establece que 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.

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 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, 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”.

9. 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.

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00827-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio del 2021 (fojas 17 a 22), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14046043 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 23 a 24), con CUS N° 117113.
- ii) Recae en zona de Protección y Tratamiento Especial – Zona PTE, según el Plano de Zonificación del Distrito de Carabaylo – Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1105-MML.
- iii) Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el periodo comprendido entre el 11 de abril del 2009 y el 23 de enero del 2011 se visualiza que “el predio” se encuentra sin delimitación

¹Artículo 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 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.

física y en la condición de desocupado. Posteriormente, en la imagen del 25 de febrero del 2012 se advierte la presencia de un módulo precario que abarca un área aproximada de 35 m². Finalmente, en la imagen del 27 de marzo del 2021 se visualiza un incremento progresivo por módulos precarios que abarca un área de 240 m² (47,77% de “el predio”).

12. Que, bajo ese contexto, habiéndose determinado que “el predio” es un predio de dominio privado de titularidad estatal y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “el administrado” 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”).

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iii) del décimo primer considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth²; en el periodo comprendido entre el 11 de abril del 2009 y el 23 de enero del 2011 “el predio” se desocupado y encontrándose sin delimitaciones en su totalidad. Siendo que es a partir del año 2012 que se advierte una construcción precaria de 35 m², y progresivamente, fue incrementando la ocupación por módulos precarios, siendo que en el año 2021 se advierte una ocupación de 240 m² (47,77% 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, 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, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 00827-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio del 2021, se advierte que en el periodo del año 2009 al 2011 “el predio” se encontraba desocupado, no visualizándose delimitación física que restrinja el acceso de terceros, ello correlacionado con lo manifestado por “el administrado” en su solicitud, declarando ejercer posesión en “el predio” a partir del año 2014; en tal sentido, 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; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

² **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.

16. Que, asimismo, corresponde indicar se ha determinado que “el predio” recae totalmente en zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista), sobre la cual se prohíbe la ocupación (habilitación y edificación), de conformidad con lo señalado en el artículo 8° de la Ordenanza Municipal 1105-MML-Ordenanza que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo en los distrito de Carabayllo y Puente Piedra que formar parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos, en estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física, por lo que se desprende que no son compatible con ninguna actividad urbana que implique construcción y ocupación.

17. 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.

18. 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° 0570-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de julio del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0642-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de julio del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **HURTADO PILCO CAMPOS ESCOCIO**, por los argumentos 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 expediente consentido en 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