

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0951-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 982-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ANDREA AVELINA UNAPILLCO HUALLAPRIMACHI**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN** y posterior **VENTA DIRECTA** de un predio de 90 m², ubicado en la Mz. N, Lt. 19 de Asentamiento Humano Noveno - Sector Oasis de Villa, Grupo Residencial 4 el distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio".

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 23 de julio del 2021 (S.I. N° 19061-2021), **ANDREA AVELINA UNAPILLCO HUALLAPRIMACHI** (en adelante "la administrada"), solicita la desafectación y posterior venta directa de "el predio", invocando las causales 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1 a 9). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de su Documento Nacional de Identidad (foja 10); **2)** declaración jurada de no encontrarse impedida de adquirir derechos reales sobre bienes del estado (foja 11); **3)** declaración conjunta de fecha 08 de mayo del 2017 (foja 12); **4)** trece (13) declaraciones juradas de domicilio de fechas 09 de abril del 2018 y 05 de julio del 2021 (fojas 13 a 25); **5)** copia del plano de ubicación N° 1798-2017/SBN-DGPE-SDS elaborado por la Subdirección de Supervisión (fojas 26 a 27); y, **6)** copia del Oficio N° 02416-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio del 2021 (fojas 28 a 30).

4. 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.

5. 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”.

6. 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.

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01337-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre del 2021 (fojas 31 a 38), 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° P03213349 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 39 a 46), con CUS N° 38955.
- ii) De la revisión de la referida partida registral N° P03213349, se advierte que dicho predio fue objeto de un procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, el cual concluyó con la emisión del título de afectación en uso a favor del AA. HH. Noveno Sector – Oasis de Villa, Grupo Residencial 4 y en calidad de cooperante a la Asociación La Buena Esperanza, a fin de que sea destinado a uso comunal y demás fines educativos (Asientos 003 y 005), constituyendo un Equipamiento Urbano destinado a servicios comunales; teniendo la calidad de un bien de dominio público.
- iii) Mediante las Resoluciones N° 735-2015/SBN-DGPE-SDAPE y N° 527-2016/SBN-DGPE-SDAPE, se dispuso la extinción parcial de dicha afectación en uso, respecto de un área de 733,37 m² (Asiento 006) sobre la cual “el predio” se encuentra inmerso.
- iv) Se superpone totalmente con la Concesión Minea N° 010805695 denominada “CONCHAN I”, cuyo titular es la Unión Andina de Cementos S.A.A. (vigente).
- v) Consultado el Visor Portafolio de predios del Estado, se verifica que se encuentra incorporado al Portafolio Predial del Estado bajo el Código N° 813-2020, sin potencialidad especificada y sin propuesta de venta por subasta pública.
- vi) Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el período comprendido entre los años 2006 al 2016, se visualiza que “el predio” se encuentra sin delimitación física y en la condición de desocupado. Al respecto, solo se aprecia que a partir del 2017 existe una ocupación parcial, y en la imagen más reciente del año 2021, se advierte que dicha ocupación se encuentra delimitada y ocupada con construcción de ladrillo y columnas con techo de calamina. La reciente ocupación advertida sobre “el predio”, se reforzó con la inspección realizada el 05 de marzo del 2018, recogida en la Ficha Técnica N° 0468-2018/SBNSDS, en la cual se constató que sobre el área de 80,43 m² se advierte la existencia de dos (02) módulos de madera y triplay de un solo nivel con techo de calamina sostenidas con vigas del mismo material, sin servicios básicos. Asimismo, es a partir de las fotografías adjuntadas por “la administrada” que se advierte que la existencia de muros de ladrillo.

9. Que, bajo ese contexto, cabe indicar que si bien es cierto “el predio” se encuentra inmerso en el área de 733,37 m² sobre la cual se extinguió la afectación en uso otorgada a favor del AA. HH. Noveno Sector – Oasis de Villa, Grupo Residencial 4 y en calidad de cooperante a la Asociación La Buena

Esperanza; no es menos cierto que tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (área destinada a servicios comunales); de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73º de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2º de “el Reglamento”², y el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803³, en tal sentido, previamente a evaluar la desafectación de dominio público de “el predio” regulada en el artículo 92º de “el Reglamento”, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “la administrada” teniendo en cuenta para ello las causales 3) y 4) previstas en el artículo 222º 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”).

10. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem v) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth⁴; en el período comprendido entre los años 2006 al 2016, se visualiza que “el predio” se encuentra sin delimitación física y en la condición de desocupado. Siendo que es a partir del año 2017 que se advierte una ocupación parcial, y en la imagen más reciente del 2021, se advierte que dicha ocupación se encuentra delimitada y ocupada con construcción de ladrillo y columnas con techo de calamina.

11. 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.

12. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico inserto al Informe Preliminar N° 01137-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre del 2021, se advierte que en el periodo del año 2006 al 2016 “el predio” se encontraba desocupado, no visualizándose delimitación física que restrinja el acceso de terceros, advirtiéndose que la ocupación parcial del misma data desde el año 2017; en tal sentido, el

¹ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

³ **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

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.

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.

13. 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.

14. Que, de otro lado, al haberse advertido ocupación en “el predio” corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda a la defensa y recuperación, judicial o extrajudicialmente del predio, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.1.4 del Lineamiento N° 001-2018/SBN-DGPE⁵.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0994-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1285-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN** y posterior **VENTA DIRECTA** formulada por **ANDREA AVELINA UNAPILLCO HUALLAPRIMACHI**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, 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

⁵ “Lineamiento para la remisión, procesamiento e incorporación e información sobre transferencia interestatal”

5.1.4 En los casos que las solicitudes de transferencia de dominio sean denegados y se advierte indicios de ocupación del predio del Estado, la SDDI a través de un memorando comunicara a la Procuraduría Pública dicha situación y en conocimiento con la SDS, adjuntando ficha técnica de inspección de ser el caso.