



RESOLUCIÓN N° 0983-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 950-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA – SECTOR NUEVE – PROFAN SANTA ROSA**, representada por su presidente Jorge Soto Paucar, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de **186 576,44 m²**, ubicado 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 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 presentados el 09 de agosto del 2021 (S.I. N° 20646-2021), la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA – SECTOR NUEVE – PROFAN SANTA ROSA**, representada por su presidente Jorge Soto Paucar (adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA que a la fecha se encuentra derogado por “el Reglamento” (fojas 1 y 8). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de los documentos nacionales de identidad de los representantes de “la Asociación” (fojas 9 y 15); **2)** memoria descriptiva firmado por Arq. J. Víctor Quillca Mayo con CAP 4640 (fojas 16); **3)** plano de ubicación y localización firmado por Arq. J. Víctor Quillca Mayo con CAP 4640 (fojas 17); **4)** plano perimétrico firmado por Arq. J. Víctor Quillca Mayo con CAP 4640 (fojas 18); **5)** cd (fojas 19); **6)** declaración jurada de fecha

06 de agosto de 2021, firmada por Jorge Soto Paucar (fojas 20 y 21); **7)** copia legalizada de contrato de transferencia de posesión de bien inmueble de fecha 21 de enero del 2010 (fojas 22 al 26); **8)** copia de grafico (fojas 27); **9)** copia simple de documento SE-1067318-2013 de fecha 27 de septiembre de 2013, emitido por Edelnor (fojas 28 y 29); **10)** copia simple del recibo de servicios eléctricos de la empresa ENEL (fojas 30); **11)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 037-2011-MDSR de fecha 04 de enero de 2011, emitida por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de Santa Rosa (fojas 30); **12)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 0693-2011-MDSR de fecha 04 de abril de 2011, emitida por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de Santa Rosa (fojas 32); **13)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 311-2012-MDSR de fecha 22 de febrero de 2012, emitida por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de Santa Rosa (fojas 33); **14)** copia de la Constancia de Posesión N° 1223-2012-MDSR de fecha 03 de julio de 2012, emitida por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de Santa Rosa (fojas 34); **15)** copia de la Constancia de Posesión N° 1645-2013-MDSR de fecha 09 de diciembre de 2013, emitida por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de Santa Rosa (fojas 35); **16)** copia de la Constancia de Posesión N° 927-2015-MDSR de fecha 08 de junio de 2015, emitida por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de Santa Rosa (fojas 36); **17)** copia simple del certificado literal de la partida N° 14729499 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral (fojas 37 al 41); y, **18)** copia simple del certificado literal de la partida N° 14021376 del Registros de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 42 al 45).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, señalada en la solicitud de venta directa de “la Asociación” 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, “la Asociación” en su requerimiento señalan la causal c) 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 la causal c) de posesión que a la fecha se encuentra regulada por el incisos 3) del artículo 222^{o1} 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 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

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.

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 inadmisibile 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° 01375-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 46 a 52) del 27 de septiembre de 2021, respectivamente; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra comprendido con un (01) área con antecedente registral a favor del Estado, en adelante “el área”, y tres (03) áreas de propiedad de terceros, como se detalla a continuación:

Item	CUS	Condición	Titular	Partida	Denominación	Superposición	
						Área	%
1	115891	Vigente	Estado	14021376	Área Remanente 1	179546.14	96.23
2	99403	Cancelado	Terceros	13717938	Parcela 5	2640.41	1.42
3			Terceros	14179922		4326.21	2.32
4	99409	Cancelado	Terceros	13718021	Parcela 8	63.69	0.03
Total						186576.45	100

- ii) Se superpone totalmente con el proceso judicial con Legajo N° 034-2017 y parcialmente con el proceso judicial con Legajo N° 013-2017 y con los procesos extrajudiciales con Legajo N° 035-2018 y M_2207_2016.
- iii) El Contrato de transferencia de bien inmueble de fecha 20 de enero del 2010, presentada por “el administrado” no consigna información suficiente, que permita establecer la correspondencia indubitable con “el predio”.
- iv) De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” es un terreno ubicado en zona de expansión urbana, de pendiente variada, sin delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, ocupado por una lotización informal en un área aproximada 95 500,00 m² (51,19%), verificando indicios de ocupación incipiente tipo vivienda en un área de 250,00 m² (0,13%), en la imagen del 19/01/2010. Lo señalado se encuentra sustentado en las imágenes de Google Earth comprendido entre el 29/09/2007 al 27/03/2021.
- v) Presenta la zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, según el Plano zonificación del distrito de Santa Rosa - Área de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado por Ordenanza N° 1085-MML del 18-10-2007, publicada el 26-10-2007.

11. Que, en virtud de lo advertido en el ítem i) del considerando precedente 3.77 % de “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste.

12. Que, en relación al área de 179 546,14 m² (96.23% de “el predio”) que se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección determinar el cumplimiento de los requisitos establecidos para las causales de posesión reguladas en los literales 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

13. Que, en ese orden de ideas el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: **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”). Es pertinente precisar que los antes mencionados son 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.

14. Que, de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, excepcionalmente resulta pertinente que hasta el 31 de diciembre de 2021, se continúe 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, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; por lo que se dispone 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 el presente caso, tal como se indicó en los ítem iv) del octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth², se advierte que “el predio” es un terreno ubicado en zona de expansión urbana, de pendiente variada, sin delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, cuyos indicios de ocupación datan recién en la toma de imagen de fecha 19/01/2010 observando la existencia de ocupación incipiente tipo vivienda en un área de 250,00 m² que representa el 0,13% del área total; y, no es sino, hasta la toma más reciente de fecha 27/03.2021 que se observa “el predio” ocupado por una lotización informal en un área aproximada 95 500,00 m² (51,19%); motivo por el cual, en el presente caso, no se cumple con el requisito de la antigüedad de la posesión establecido en los incisos 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, que disponen que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010.

16. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el Asociación”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

17. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la Asociación”.

18. Que, por 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.

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.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la 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 mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Informe de Brigada N° 01042-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 1333-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA – SECTOR NUEVE – PROFAN SANTA ROSA**, representada por su presidente Jorge Soto Paucar, 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