

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1135-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1229-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AA.HH. LOS ARCO IRIS DE RAMADILLA**, representada por el señor Domingo Jaime Portuguez Arias, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de un área de 53 456,07 m² (05 has. 3456.07 m²), ubicado en Sector La Ramadilla, en el distrito de Lunahuaná, provincia de Cañete, departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 25 de octubre del 2021 (S.I. N° 27684-2021), la **ASOCIACIÓN AA.HH. LOS ARCO IRIS DE RAMADILLA**, representada por el señor Domingo Jaime Portuguez Arias (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando ejercer posesión sobre éste desde hace 12 años. (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Carta Poder simple a favor de Domingo Jaime Portuguez Arias (fojas 3); **b)** Copia simple de (3) D.N.I. (fojas 4); **c)** Documentación técnica: Memoria descriptiva, Plano Perimétrico 03, Plano Perimétrico 02, Plano Perimétrico y Lotización, firmados por el Ingeniero Agrónomo Enrique Ramos Cornelio, con C.I.P. N.° 14159, del 20 de abril del 2021 (fojas 9); **d)** Copia de Acta de Inspección Judicial del año 202, emitido por el Juzgado de Paz de C.P. La Quebrada – San Luis Cañete (fojas 18); **e)** Copia de Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 04.05.2021 emitida por SUNARP (fojas 36); **f)** Copia de Partida Registral N.° 21287983 del Registro de Predios de Cañete (fojas 39); **g)** Copia simple de Resolución N.° 0458-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 30.06.2020 (fojas 41); **h)** Copia simple de Padrón de Socios (fojas 46); **i)** Copia de HR, PR del año 2021 emitido por la Municipalidad distrital de Lunahuaná (fojas 49); **j)** Copia de Recibo de pago realizado a la Municipalidad Distrital de Lunahuaná de fecha 15.09.2021 (fojas 52); **k)** Copia de Certificación N.° 008-2020 SG/RyBO/MDL (fojas 53); **l)** Copia de Resolución

de Alcaldía N.º 064-2021-A/MDL, de fecha 28.05.2021 (fojas 54); **II)** Copia de Resolución de Alcaldía N.º 0299-2020-A/MDL, de fecha 25.11.2021 (fojas 56); **m)** Copia de la partida registral N.º 21288928 de la Asociación AA.HH. Los Arcoíris de Ramadilla AA.HH. del registro de personas jurídicas de Cañete (fojas 59).

3. Que, el inciso 1) del numeral 56.1º del artículo 56º 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.

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento”.

5. Que, por su parte el artículo 189º 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 las solicitudes.

6. 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.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N.º 01770-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de diciembre de 2021 (foja 70), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se encuentra en un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N.º 21287983 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete con el CUS N.º 153674.
- ii)** Se encuentra afectado por 02 quebradas intermitentes sin nombre con menos de 36 metros de ancho, sin embargo, de la consulta el visor de Fajas Marginales y Puntos Críticos de la Autoridad Nacional del Agua - ANA, no se visualizan fajas marginales delimitadas en el ámbito de evaluación.
- iii)** De la situación física – temporal, se ha determinado que se trata de un terreno eriazado de topografía accidentada, asimismo de la imagen de fecha 26.04.2009, se observa que no existe ocupación, ni delimitación total o parcial de “el predio”, de las imágenes del 13.08.2019 se ve ocupación incipiente de unos 5 módulos de 9.15 m² c/u que hacen un área total de 45.75 m² aproximadamente, también se observa, un área cercada de 915 m², posteriormente en la fecha del 19.10.2019, se observa un poco más de ocupación de unos 16 módulos haciendo un área de 146.40 m² con un área delimitada de 915.00 m². En la fecha del 13.02.2021 se observa mayor ocupación de aproximadamente 9 873,80 m² con construcciones que no se puede definir el uso que se viene dando a “el predio”; y por último en la fecha del 18.05.2021 se mantiene con la misma ocupación parcial y sin delimitación que restringa el ingreso al mismo.

- iv)** Respecto a la documentación presentada por “el administrado” a fin de sustentar su posesión para acceder a una venta, se establece que la información consignada cuenta con fechas posteriores al 25.11.2010, así mismo no es suficiente dicha información para establecer la correspondencia con “el predio”.

8. Que, en atención a lo señalado, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y considerando que “la Asociación” alega ejercer posesión sobre ésta, corresponde evaluar la presente solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello el cumplimiento de los requisitos de las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, los que se detallan a continuación:

- a)** 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”)
- b)** 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”).

9. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el inciso iii) del séptimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth¹, en el periodo comprendido entre el 26 de abril de 2010 al 18 de mayo del 2021, “el predio” tiene ocupación parcial, sin embargo no cuenta con cerco total ni parcial, se observan construcciones que no se pueden identificar el material utilizado, con aparente uso de vivienda.

10. 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.

11. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico inserto al Informe Preliminar N° 01770-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre los años 2010 al 2021 “el predio” se encuentra ocupado parcialmente y sin delimitación física; motivo por el cual, “la Asociación” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por los incisos 3) y 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.

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

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar su solicitud de venta directa invocando las causales previstas en el artículo 222° de “el Reglamento” que no se sustenten en el ejercicio de la posesión, deberá presentar el pronunciamiento de la Autoridad Nacional del Agua - ANA respecto a la delimitación de las fajas marginales de las dos (02) quebradas intermitentes, a efectos de descartar la superposición con bienes de dominio público de carácter inalienable e

¹ 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.

imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73º de la Constitución Política del Perú de 1993 y el inciso 2 del numeral 3.3. del artículo 3 de “el Reglamento”.

14. 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 46º 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.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 01223-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1526-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN AA.HH. LOS ARCO IRIS DE RAMADILLA**, representada por el señor Domingo Jaime Portugal Arias, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3º.- 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