



**RESOLUCIÓN N° 0071-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de enero del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1376-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR LA FLORIDA DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**, debidamente representada por su representante Miguel Ángel Ávila Campos, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 8 232,84 m<sup>2</sup>, ubicado entre el paradero 2 y 3 de la Avenida Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y 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 8 de agosto del 2021 (S.I. N° 19897-2021), la AGRUPACIÓN FAMILIAR LA FLORIDA DE SAN JUAN DE LURIGANCHO, debidamente representada por su representante Miguel Ángel Ávila Campos (en adelante "la administrada"), adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) acta de fundada, elección de concejo directivo y aprobación de estatuto (fojas 2); b) memoria descriptiva (fojas 18); c) plano perimétrico (fojas 21); y, d) plano de trazado y lotización (fojas 22).
3. Que, mediante escrito presentado el 13 de agosto de 2021 (S.I. N° 21248-2021) "la administrada" solicita la venta directa "el predio" invocando la causal d), del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, que a la fecha se encuentra derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento" (fojas 56).
4. Que, mediante escrito presentado el 19 de noviembre del 2021 (S.I N° 30019-2021) "la administrada" solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunto, entre otros, la documentación siguiente: a) certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Lima el 10 de noviembre del 2021 (fojas 59); b) registro de padrón de socios (fojas 62); c) plano de ubicación y localización (fojas 82); d) plano perimétrico (fojas 83); e) plano e trazado y lotización (fojas 84); f) constancia de posesión emitida por la Asociación Comunal "Las Flores de Jicamarca" el 4 de noviembre del 2020 (fojas 90); y, g) impuesto predial y arbitrios municipales (HR y PU) correspondiente al periodo del 2020, emitidos por la

Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 120).

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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

7. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00052-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero del 2022 (fojas 122), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. 8 122,36 m<sup>2</sup> (representa el 98,66 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 43121162 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 27536 (fojas 128).

ii. 110,48 m<sup>2</sup> (representa el 1,34 % de “el predio”) se superpone con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral N° P02250977 del Registro de Predios Urbanos de la Oficina Registral de Lima (fojas 155), constituyendo un área de circulación de acuerdo al cuadro general de distribución de áreas.

iii. “El predio” presenta la zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, de acuerdo al plano de zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho - Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1081-MML del 04-10-2007, publicada el 07-10-2007.

iv. Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el periodo comprendido el 23/01/2010 al 03/11/2021, se advierte que es un terreno de naturaleza eriaza, ubicado colindante a la zona urbana, de topografía accidentada, en ladera de cerro, sin delimitación física que restrinja de manera efectiva a terceros, se encuentra desocupado, salvo la existencia de 4 edificaciones dispersas en un área de 20 m<sup>2</sup> que representa el 0,24% aproximado, siendo los indicios de ocupación posteriores al año 2019.

11. Que, respecto a el área 110,48 m<sup>2</sup> (representa el 1,34 % de “el predio”), no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI); el cual a su vez constituye un área de circulación, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>[1]</sup> concordado con el literal 2) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”<sup>[2]</sup>; por lo que no es posible realizar actos de disposición sobre esta área.

12. Que, en tal sentido, al haberse determinado que sólo el área de 8 122,36 m<sup>2</sup> (representa el 98,66 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado entendiéndose representado por esta Superintendencia y constituye un bien de dominio privado 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 invocada

13. Que, tal como se indicó en el tercer considerando, “la administrada” sustenta su solicitud de venta directa en virtud del inciso 4) del artículo 222°<sup>[3]</sup> de “el Reglamento”, en ese sentido, corresponde determinar si, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, “los administrados” cumplirían con los requisitos para la causal de posesión consolidada regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento” y en el numeral 5.6 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”, los que se detallan a continuación: **a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010;** **b) área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente**; 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, por lo antes expuesto esta Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” y en el numeral 5.6 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”, cuyo presupuesto es la posesión que se ejercería sobre el predio de propiedad del Estado y que encuentre delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

15. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el **ítem iv)** del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>[4]</sup>, en el periodo comprendido el 23/01/2010 al 03/11/2021, se advierte que es un terreno de naturaleza eriaza, ubicado colindante a la zona urbana, de topografía accidentada, en ladera de cerro, sin delimitación física que restrinja de manera efectiva a terceros, se encuentra desocupado, salvo la existencia de 4 edificaciones dispersas en un área de 20 m<sup>2</sup> que representa el 0,24% aproximado, siendo los indicios de ocupación posteriores al año 2019.

<sup>[1]</sup> **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.

<sup>[2]</sup> **2. 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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

<sup>[3]</sup> **Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

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 indubitadamente 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.

<sup>[4]</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.

16. 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 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

17. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico inserto al Informe Preliminar N° 00052-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero del 2022, se advierte que “el predio” en el periodo comprendido el 23/01/2010 al 03/11/2021, es un terreno de naturaleza eriaza, ubicado colindante a la zona urbana, de topografía accidentada, en ladera de cerro, sin delimitación física que restrinja de manera efectiva a terceros, se encuentra desocupado, salvo la existencia de 4 edificaciones dispersas en un área de 20 m<sup>2</sup> que representa el 0,24% aproximado, siendo los indicios de ocupación posteriores al año 2019; motivo por el cual, no cumple con los requisitos descritos en el décimo tercer considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causal regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010 y delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

18. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, se debe disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

19. Que, de otro lado, corresponde comunicar 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 la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 0076-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0082-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR LA FLORIDA DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**, debidamente representada por su representante Miguel Ángel Ávila Campos, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**CUARTO.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 19.1.1.8

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**