

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0086-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1238-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JORGE LUIS MORALES IZARRA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 18 382,16 m², ubicada en el distrito de El Agustino, 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 03 de noviembre del 2021 (S.I. N° 28395-2021), **JORGE LUIS MORALES IZARRA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta de “el predio” sin precisar alguna causal del artículo 222° de “el Reglamento”, manifestando únicamente que ejerce posesión sobre el mismo (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de su Documento Nacional de Identidad (foja 2); **2)** copia de plano de ubicación y localización (U-01) singado por ingeniero civil Cristian Alexander Campos Ostos (foja 3); **3)** copia de la Carta N° 2310-2021-SGRFTGREN-MDEA del 21 de octubre del 2021 (foja 4); **4)** copia de Declaración Jurada de Autovaluo por concepto del año 2021 (HR y PU), emitida por la Municipalidad Distrital de El Agustino (fojas 5 a 8); y, **5)** copia del Oficio N° 02558-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio del 2021 (fojas 9 a 10).

4. 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”).

5. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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.

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° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00075-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero del 2022 (fojas 11 a 17), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) De la revisión del plano de ubicación y localización (U-01), se advierte que no cuenta con cuadro de coordenadas, sin embargo, se advierte que “el predio” guarda relación con el certificado de búsqueda catastral expedido por la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN con la S.I. N° 00879-2021. A partir de ello, se obtuvo un área gráfica de 18 382,25 m²; existiendo una diferencia de 0,09 m² con el área solicitada (18 382,16 m²); la cual se encuentra en el rango de tolerancia catastrales; no obstante, se procedió con la evaluación el base al área gráfica obtenida (18 382,25 m²).
- ii) En ese contexto, se advirtió que 17 301,50 m² (94,12% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13347718 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 18 a 24), con CUS N° 89937.
- iii) 991,36 m² (5,39% de “el predio”), conformados por áreas discontinuas de 32,35 m² y 959,01 m², se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de Terceros en la partida registral N° 07014007 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iv) 89,39 m² (0,49% de “el predio”), conformados por áreas discontinuas de 43,72 m² y 45,67 m², se encuentran inmersos en un ámbito sin antecedentes registrales.
- v) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se advierte respecto de “el predio” que, en el periodo comprendido entre el 16 de marzo del 2008 al 29 de mayo del 2014, se encontraba desocupado y sin delimitación física que impide el acceso al mismo. Posteriormente, en la imagen del 18 de enero del 2015, se advierte que por el lado sur de “el predio”, se encuentra ocupado por seis (06) módulos dispersos de tipo vivienda, en aproximadamente 120,2 (0,65% de “el predio); con similares características en las imágenes de fecha 08 de abril del 2019. Finalmente, en la imagen del 29 de noviembre del 2021, se visualiza un incremento en la

ocupación, con construcciones de material precario tipo módulos, que se visualizaron en las imágenes anteriores.

- vi) Finalmente se determinó que las áreas descritas en los ítems i) y iii), recaen en 15 580,59 m² (84,76%) con Zona de Reglamentación Especial – ZRE, sujeto a un planeamiento integral para determinar la zonificación específica que le corresponde, y en 1 810,30 m² (9,85%) con Protección y Tratamiento Paisajista – PTP. Ello en virtud de la contrastación realizada con el plano de zonificación del distrito de El Agustino – Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1025-MML del 07 de junio del 2007.

11. Que, en atención a lo señalado en los ítems iii y iv) del considerando anterior, al haberse determinado que 991,36 m² (5,39%) y 89,39 m² (0,49%) de “el predio” se encuentran inmersos en propiedad inscrita a favor de terceros y en ámbito sin antecedentes registrales, respectivamente; esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo y octavo considerando de la presente Resolución.

12. Que, por su parte, en cuanto al área descrita en el ítem ii), corresponde a un predio de dominio privado de titularidad estatal y de libre disponibilidad, por lo que 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 v) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth¹; en las imágenes del periodo comprendido entre el 16 de marzo del 2008 al 29 de mayo del 2014, se advierte que “el predio” se encontraba en la condición de desocupado y sin delimitación física que impide el acceso al mismo; y, es a partir de la imagen del 18 de enero del 2015 que se advierte una ocupación parcial (incipiente), en el mismo.

14. 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

15. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 00075-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero del 2022, se advierte que “el predio” entre el 16 de marzo del 2008 al 29 de mayo del 2014 se encontraba desocupado, no visualizándose delimitación física que restrinja el acceso de terceros; en tal sentido, el presente caso, no se cumple con los requisitos descritos en el décimo segundo 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

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.

improcedente la solicitud de venta directa.

16. 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.

17. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0101-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 099-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **JORGE LUIS MORALES IZARRA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública, para que proceda conforme a sus atribuciones.

CUATRO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

QUINTO.- 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).

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario