

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1422-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ESMERALDA CARRERA GOVEA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 0,749174 ha (7 491,74 m²), ubicada en el distrito de Pachacamac, 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 30 de noviembre del 2021 (S.I. N° 30973-2021), **ESMERALDA CARRERA GOVEA** (en adelante “la administrada”) solicita la venta de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento” (foja 1 a 4). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de su Documento Nacional de Identidad (foja 5); **2)** planos de ubicación, localización, perimétrico – ubicación (PU-01 y PP-01) sin firma de profesional técnico (fojas 6 a 9); **3)** copia certificada notarial de memoria descriptiva (fojas 10 a 15); **4)** copia certificada notarial de constancia de posesión (fojas 16 a 17); **5)** copia certificada notarial por constancia de vivienda (fojas 18 a 21); **6)** copia certificada notarial de constancia de posesión y notificación (fojas 22 a 23); **7)** copia de Certificado de Zonificación y Vías N° D000503-2021-MML-GDU-SPHU emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 24 a 27); **8)** copia certificada notarial de certificado de búsqueda catastral (fojas 28 a 32); **9)** copia certificada notarial de Resolución Subgerencia N° 097-2021-MDP/GM/GDH/SGPV (fojas 33 a 40).

4. Que, es pertinente mencionar que “la administrada” sustenta su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA; por lo que corresponde que esta Subdirección

evaluó la solicitud de venta directa al amparo del inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

5. Que, en esa línea, 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”).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, 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° 00100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2022 (fojas 41 a 47), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) 6 073,74 m² (81,21% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14297238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 132483.
- ii) 1 408,00 m² (18,79% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 07005521 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iii) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se advierte respecto de “el predio”, que en el periodo del 04 de junio del 2009 hasta el 01 de febrero del 2015 se encuentra en la condición de desocupado, salvo en la zona suroeste donde se aprecia unas construcciones tipo vivienda abarcando una extensión menor al 1% del área solicitada. Posteriormente, en la imagen del 20 de noviembre del 2016, se advierte un incremento disperso de la ocupación, la cual se mantiene hasta la imagen del 03 de febrero del 2020. Finalmente, en la imagen más reciente del 22 de enero del 2021 se advierte que “el predio” se encuentra totalmente ocupado.

11. Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando anterior, al haberse determinado que el 18,79% de “el predio” se encuentra inscrito a favor de terceros; 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 octavo considerando de la presente Resolución.

12. Que, por su parte, habiéndose determinado que 6 073,74 m² (81,21%) de “el predio” se encuentra inmersos en un predio de dominio privado de titularidad estatal y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “la administrada” teniendo en cuenta para ello la causal de posesión consolidada prevista en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, según la cual establece, los requisitos concurrentes 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) el ejercicio de posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”).

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iii) del décimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth¹; el 04 de junio del 2009 hasta el 01 de febrero del 2015, “el predio” se encuentra desocupado, salvo por una ocupación incipiente menor al 1% del área solicitada; siendo que a partir del año 2016 se advierte un incremento disperso de la ocupación, según imagen más reciente del 22 de enero del 2021.

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° 00100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2022, se advierte que en el periodo del año 2009 al 2015 “el predio” se encontraba desocupado, con ocupación incipiente menor al 1% del área solicitada; 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 causal regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que para dicha causal el ejercicio de la posesión debe, ejercerse sobre la mayor parte del predio, y ser anterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa; debiendo disponerse el expediente cuando se declare consentida la presente resolución.

16. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la administrada”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta. 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° 0119-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0113-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero del 2022.

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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **ESMERALDA CARRERA GOVEA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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).

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:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario