

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES



SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0149-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 149-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **A.A.H.H. PROYECTO INTEGRAL – LAS LOMAS – SECTOR AMPLIACIÓN VÍRGEN DEL ROSARIO DE LOMAS DE CARABAYLLO**, representado por Juan R, Vásquez Bautista en su calidad de Secretario General, Marilú Churata Veliz en su calidad de Secretaria de Actas y Rocío Cotrina Palacios, en su calidad de Secretaria de Organización, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 538,62 m² ubicado en el distrito de Carabayllo, 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 “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 presentado el 14 de enero del 2022 (S.I. N° 00786-2022) el **A.A.H.H. PROYECTO INTEGRAL – LAS LOMAS – SECTOR AMPLIACIÓN VÍRGEN DEL ROSARIO DE LOMAS DE CARABAYLLO**, representado por Juan R, Vásquez Bautista en su calidad de Secretario General, Marilú Churata Veliz en su calidad de Secretaria de Actas y Rocío Cotrina Palacios, en su calidad de Secretaria de Organización, en adelante “el administrado”, solicita la venta directa de “el predio” manifestando que se encuentra en posesión y que viene solicitando su adjudicación desde el año 2014; sin embargo no invoca ninguna de las causales descritas en el artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de la partida registral N° 43733788 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 2); **b)** plano perimétrico suscrito por arquitecto, Raúl Rospigliosi Benavides (fojas 4); **c)** copia del documento nacional de identidad de Juan R, Vásquez Bautista (fojas 5); **d)** copia de la Resolución de Subgerencia N° 595-2021-SGPV-GDHS-MDC emitida por la Sub Gerente de Participación Vecinal de fecha 15 de diciembre del 2021 (fojas 6); **e)** memoria descriptiva suscrito por arquitecto, Raúl Rospigliosi Benavides (fojas 8-11); **f)** plano perimétrico ubicación, proyecto: compra de terreno de propiedad del Estado suscrito por arquitecto, Raúl Rospigliosi Benavides (fojas 12); y, **g)** plano perimétrico ubicación, proyecto: compra de terreno de propiedad del Estado suscrito por arquitecto, Raúl Rospigliosi Benavides (fojas 13).

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, 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 artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00207-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero del 2021, el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra superpuesto en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 43733788 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS 30803.
- ii) De la lectura del asiento 0001 del rubro de títulos de dominio, corre la inscripción de la reversión de dominio a favor del Estado en mérito de la Resolución Suprema N° 079-2000-PRES de fecha 28.07.2000
- iii) “El administrado” si bien indica estar en posesión de “el predio” no señala alguna de las causales señaladas en el artículo 222° de “el Reglamento”.
- iv) “El administrado” no ha cumplido con presentar la documentación emitida por la entidad competente y que acredite la posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010.
- v) De la situación física y de ocupación de “el predio”, se observa de las imágenes del Google Earth disponibles del periodo 2003 al 2021, que es de naturaleza urbana con pendiente plana; en la imagen del año 2009 se aprecia la existencia de un muro perimétrico del Lote de la Mz. “A” del A.A.H.H. Proyecto Integral Las Lomas que abarca una extensión menor al 1% del área solicitada; asimismo, se advierte que la ocupación se ha ido dando progresivamente a partir del año 2016; y además, en la actualidad existe una trocha carrozable central que atraviesa longitudinalmente y el extremo de “el predio” y se encuentra ocupado parcialmente por construcciones para vivienda.

10. Que, al haberse determinado que “el predio” es un predio de dominio privado de titularidad estatal y de libre disponibilidad, 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” en la medida que este ha manifestado encontrarse en posesión de “el predio”, las que establecen los requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, detallados 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”).

11. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth¹, “el predio” en el período comprendido del 2003 al 2021, se observa que, durante el año 2009, se advierte la existencia de un muro perimétrico del Lote de la Mz. “A” del A.A.H.H. Proyecto Integral Las Lomas que abarca una extensión menor al 1% del área solicitada, advirtiéndose que la ocupación se ha ido dando progresivamente a partir del año 2016.

12. 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.

13. Que, en ese marco legal, ha quedado determinado que la solicitud de venta de “el administrado” no cumple con los requisitos descritos en el décimo primer considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por las causal 3) o 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 y de acuerdo a lo advertido en el aplicativo Google Earth “el predio” durante el periodo del año 2009 solo se advierte un muro perimétrico del Lote de la Mz. “A” del A.A.H.H. del Proyecto Integral Las Lomas que abarca una extensión menor al 1% del área solicitada y que a partir de año 2016 se ha ido incrementando la ocupación; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”.

14. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos presentados por “el administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección 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 y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Brigada N° 00169-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0169-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por el **A.A.H.H. PROYECTO INTEGRAL – LAS LOMAS – SECTOR AMPLIACIÓN VÍRGEN DEL ROSARIO DE LOMAS DE CARABAYLLO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

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.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario