



RESOLUCIÓN N° 0463-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 402-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION ASENTAMIENTO HUMANO EL GRANERO**, representada por Edwin Miranda Gonzales, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 76,276.43 m² ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 18 de febrero del 2022 (S.I. 05311-2022), la **ASOCIACION ASENTAMIENTO HUMANO EL GRANERO**, representada por Edwin Miranda Gonzales (en adelante “la asociación”), peticiona la venta directa de “el predio” sustentando su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha se encuentra derogada (fojas 1), asimismo señala que solicita “el predio” con la finalidad de la conservación, protección y cuidado del medio ambiente de la zona incluyendo la fauna y flora (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Memoria Descriptiva y Plano de Perimétrico - Localización (P-1) firmado por el Ing. Eryk Márquez Requena con CIP 95716 (habilitado) (fojas 2); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, con Publicidad N° 5192916 y de fecha 26-10-2021 (fojas 6); **c)** Copia simple de D.N.I del representante de la asociación (fojas 10); **d)** Certificado

Literal de la Partida N° 13209608 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con Publicidad N° 2022-400793 y de fecha 21-01-2022 (fojas 11); e) Certificado Literal de la Partida N° 14729046 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con Publicidad N° 2022-352370 y de fecha 19-01-2022(fojas 16); f) Certificado Literal de la Partida N° 14720660 del Registro de Asociaciones de la Oficina Registral de Lima, con Publicidad N° 2022- 981037 y de fecha 18-02-2022.(fojas 20).

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, “la asociación” en su requerimiento precisa la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos que a la fecha se encuentran reguladas en el inciso 3) del artículo 222°1 de “el Reglamento”, las que establecen los requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

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 artículo 189° de “el Reglamento” y 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la

¹ 3. **Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0513-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril del 2022 (fojas 24), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra comprendido dentro de poligonales de Partidas Registrales de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, según el siguiente detalle:

CUS	PARTIDA	TITULAR	AREA SUPERPUESTA (m ²)	%
161670	14729046	ESTADO	71,496.05	93.73
98379	13209608	ESTADO	4,678.31	6.13
90611	13407759	ESTADO	102.07	0.14
TOTAL			76,276.43	100

- ii) Según Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres-SIGRID, “el predio” recae en zona susceptible al peligro de movimiento de masas, existiendo una alta probabilidad de deslizamiento de rocas propio de laderas de cerros en Lima Metropolitana, categorización de carácter preliminar, por lo que, de ser destinado para fines de vivienda, se requiere información de una evaluación a escala más detallada.

- iv) Recae en 64,742.88 m² (84.88%) en zonificación de Protección de Tratamiento Paisajístico – PTP, y en 11,533.55 m² (15.12%) en zonificación Zona de Reglamentación Especial – ZRE.

- v) De la evaluación de la situación física y de ocupación, según la visualización de las imágenes satelitales del Google Earth del periodo 23/01/2010 al 31/10/2019 se observa que “el predio” se encuentra desocupado en su totalidad, observándose también presencia de caminos en su interior; y del periodo 22/01/2021 al 03/11/2021 se advierte la presencia de dos (2) módulos, los cuales abarcan un área aproximada de 29.60 m² (0.04%), asimismo que se ubica bordeando zona de expansión urbana en proceso de consolidación, constituye ladera de cerro y se observa la presencia de caminos carrozables en el interior de “el predio”, no advirtiendo delimitación física que restrinja el acceso de terceros diferentes al que señala ejercer posesión.

11. Que, de lo antes expuesto se ha podido determinar que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y es de libre disponibilidad, por otro lado, toda vez que “la asociación” ha invocado la compraventa bajo la causal prevista por el inciso 3) del artículo 222°² de “el Reglamento” el cual regula los requisitos 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) viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”); 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.

12. 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 Earth³, “el predio” se ha determinado que es un

² Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes: (...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado

³ **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

terreno ubicado en zona de expansión urbana en proceso de consolidación, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros, se encuentra ocupado por dos (2) módulos, los cuales abarcan un área aproximada de 29.60 m² (0.04%).

13. 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.

14. Que, asimismo de acuerdo a la Octava Disposición Complementaria de “el Reglamento”; 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.

15. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico inserto en el informe preliminar N° 0513-2022/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que a la fecha de 03/11/2021, se encuentra parcialmente ocupado por dos (2) módulos, los cuales abarcan un área aproximada de 29.60 m² (0.04%) del predio, en proceso de consolidación.

16. Que, en tal sentido, ha quedado determinado que la solicitud de venta directa de “la asociación” no cumple con los requisitos descritos en el décimo primer considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y no está delimitado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente; razones suficientes para declarar improcedente la solicitud de venta directa.

17. Que, por los fundamentos antes expuestos, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

18. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00390-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0514-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo del 2022.

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 la **ASOCIACION ASENTAMIENTO HUMANO EL GRANERO**, representada por Edwin Miranda Gonzales, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento 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).

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI
FIRMADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO