

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1201-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente **N° 771-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JESÚS OMAR LINARES YUNCOR**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de de los predios de 284 817,23 m² y 147 791,96 m², denominados Predio 1 y Predio 2, ubicados en altura del kilómetro 43,00 de la Panamericana Norte, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante “los predios”; 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 sus 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 12 de julio del 2022 (S.I. N° 18400-2022), por **JESÚS OMAR LINARES YUNCOR** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” no precisando la causal de venta directa a la que se acoge, sin embargo, menciona que sobre “los predios” se encuentran en calidad de poseionario (fojas 1-2). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia del plano perimétrico y ubicación suscrito por ingeniero Demetrio Pasache Hernandez (fojas 4 al 5); **c)** copia de la memoria descriptiva (fojas 6 al 7); **d)** copia de la constancia de posesión N° 592-2005-MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 8); **e)** pago del impuesto predial a la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 9 al 25); **f)** copia del registro SINABIP CUSN° 89821/ N° 23690 (fojas 26 al 27); **g)** copia de la partida registral N° 13330885 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 28 al 32); **h)** copia de la memoria descriptiva N° 0768-2014/SBN-DGPE-SDPE (fojas 33 al 34); **i)** copia de tasación N° 0194-2014/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 35 al 38); **j)** copia de la Ficha Técnica N° 1137-2015/SBN-DGPE-SDS (fojas 39 al 41); **k)** copia de la Resolución N° 258-2014/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 42 al 49); **m)** copia de la partida registral N° 13330874 del Registro

de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 50 al 54); **n**) copia de resolución N° 255-2014/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 55 al 80); y, **o**) copia de solicitud 001-2017 (S.I. N° 07605-2017) (fojas 81 al 139).

4. Que, el procedimiento de 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” concordado con 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01054-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto del 2022 (fojas 140 al 148), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) El Predio 1, corresponde a un área de 284 817,23 m², inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 13330874 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° I. Sede Lima, signado con CUS N° 89815, a la fecha cuenta con 02 folios y no cuenta con títulos pendientes.
- ii) El Predio 2, corresponde a un área de 147 791,96 m², inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 13330885 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° I. Sede Lima, signado con CUS N° 89821, a la fecha cuenta con 02 folios y no cuenta con títulos pendientes.
- iii) “Los predios” mantienen superposición con procesos judiciales y extrajudiciales, los que a continuación se describen:

Predio 1:

- a) Legajo 035-2018: Proceso extrajudicial no concluido, en el que la SBN demanda a terceros, por crimen organizado, estafa y otros,
- b) Legajo 157-2020: Proceso extrajudicial, en el que la SBN demanda a JESUS OMAR LINARES YUNCOR (“el administrado”), y otros, por usurpación agravada; el cual se concluye con informe 160-2021, debido que declaran infundada el recurso de queja,

- c) Legajo 342-2017: Proceso Judicial no concluido, en el que la SBN demanda a terceros por usurpación,
- d) Legajo 146-2019: Proceso Judicial no concluido, en el que la SBN demanda a terceros por usurpación.

Predio 2:

- Legajo 035-2018**, en el que la SBN demanda a terceros por crimen organizado, estafa y otros.
- iv) El Predio 1, se encuentra incorporado al Portafolio de predios del Estado con registro 1386-2020, sin embargo, a la fecha no cuenta con propuesta de subasta pública.
 - v) Se descarta que “los predios” recaigan sobre derechos mineros vigentes, bienes de dominio hidráulico, áreas naturales protegidas, líneas de transmisión de alta tensión, comunidades campesinas, monumentos arqueológicos prehispánicos y CIRAS, así como en ámbito materia de solicitudes de ingreso pendientes de atención y/o en trámite.
 - vi) “El administrado” no precisa la causal de venta directa a la que acoge su solicitud de venta directa, sin embargo, menciona que sobre “los predios” se encuentran en calidad de posesionarios unas 300 familias, por lo que, se evalúan las causales de posesión establecidas en los numerales 3 y 4, Artículo 222, del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales vigente. Por lo que Se debe verificar en gabinete situación física – temporal a fin de advertir posesión y uso, anterior al 25 de noviembre de 2010 y de ser el caso evaluar desde el punto de vista técnico la correspondencia con “los predios”, de los documentos que acreditan tal antigüedad de posesión.
 - vii) “Se observa que se trata de terrenos eriazos de suelo arenoso, conformados por laderas y cimas de cerros.
 - a. El “**Predio 1**” se encuentra en su mayor porcentaje desocupado (aprox. 99%) con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, con mínima ocupación (aprox. 1%), mientras que al 2022 se observa que la ocupación por posesiones aparentemente destinados a viviendas, ha incrementado y consolidado en un porcentaje aproximado del 10%, mientras un porcentaje aproximado del 7% forma parte de un área cercada; mientras en el área restante (aprox. 83%) esta desocupado, sin cerco, con presencia de caminos carrozables. Respecto de la documentación que sustenta la posesión, la Constancia de Posesión N° 592-2005-MDSR otorgada por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa con fecha agosto de 2005, se refiere a un área de 887 692,84 ha, con la cual, el Predio 1 se superpone en un porcentaje aprox. de 14%, y el Predio 2 en un porcentaje aprox. de 90%; sin embargo, otros documentos presentados, no se han considerado por haber ser emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.
 - b. El “**Predio 2**” se encuentra totalmente desocupado con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, mientras en el año 2022 un porcentaje aproximado del 17,84%, forma parte de un área cercada, mientras un porcentaje aproximado del 5,67% se encuentra ocupado por posesiones aparentemente destinados a viviendas, mientras el 76,49% restante se encuentra desocupado y sin cerco.

10. Que, al haberse determinado que “el predio 1” y “el predio 2”, son un bien de dominio privado, de libre disponibilidad y de titularidad del Estado, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para las causales de posesión, asimismo se advierte que de la revisión de su escrito de venta directa no invoca ninguna causal, sin embargo hace mención que viene ocupando “los predios”, por lo se procederá a evaluar el cumplimiento de las causales de venta directa previstas en el numerales 3) y 4) del Artículo 222, de “el Reglamento”; como también se evaluará el cumplimiento de los requisitos previstos para cada causal de conformidad con el artículo 223° de “el Reglamento” y numeral 6.2 de 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”), conforme se detalla a continuación:

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.

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 indubitablemente 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.

11. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem **vii)** del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes del Google Earth del periodo 2007 hasta el 2022, se visualiza que el “Predio 1” se encuentra ocupado en aprox. 10% de su extensión, por una posesión informal de aparente uso vivienda y en aprox. 7% formando parte de un ámbito mayor cercado; y desocupado y el “Predio 2” se encuentra ocupado en aprox. 5,67% por una posesión informal de aparente finalidad de vivienda, mientras un aprox. 17,84% forma parte de un área cercada, y lo que resta (76,49%) aprox. se encuentra desocupado y sin cerco.

12. Que, de acuerdo a la inspección realizada por los profesionales de la Subdirección de Supervisión, sobre el ámbito en el que se encuentra “el predio 1” y “el predio 2”, se informa lo siguiente:

- a) En la Ficha Técnica N° 247-2014/SBN-DGPE-SDS los profesionales de la Subdirección de Supervisión, precisan que, “el predio 1” se trata de un terreno erizado de naturaleza arenosa y rocosa, que presenta topografía conformada por laderas y cimas de cerros. Dentro del predio se encontró un galpón la cual se encuentra en zona cercada por los cerros y por enmallado, además existe una cantera y una fábrica de agregados que se encuentra sobre parte del predio, asimismo el predio se encuentra en zona con zonificación aprobada por ordenanza 1055-MM, la cual indica que recae sobre zona de protección y tratamiento paisajista,
- b) En la Ficha Técnica 245-2014/SBN-DGPE-SDS, se precisa que “el predio 2” se trata de un terreno erizado de naturaleza arenosa y rocosa, que presenta topografía conformada por laderas y cimas de cerros, también se encuentra en zona con zonificación aprobada por ordenanza 1085-MML, la cual indica que recae sobre zona de protección y tratamiento paisajista, asimismo es colindante a zona urbana a 400 metros aproximadamente de la carretera panamericana norte, además se encontraron algunos postes de madera que son parte del cableado eléctrico que va hacia la torre.

En ese sentido, se concluye que “el predio 1” y “el predio 2” no se encuentran delimitados y destinados, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros”, y tampoco se encuentran delimitados en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros también, asimismo ha quedado demostrado que “el administrado” no ejerce la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010; ya que conforme se advierte de las fichas técnicas descritas en párrafo anterior sobre “los predios” no existiría ocupación; motivo por el cual, correspondería declarar improcedente lo solicitado por “el administrado” al no cumplir con los requisitos descritos en el décimo primer considerando de la Resolución, para proceder a una venta directa por las causales reguladas en los numerales 3) y 4) del artículo 222 de “el Reglamento”.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la quinta disposición complementaria final 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, el Informe de Brigada N° 01131-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2022; y, el Informes Técnicos Legales N° 1341-2022/SBN-DGPE-SDDI y 1344-2022, ambos del 29 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **JESUS OMAR LINARES YUNCOR**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI