

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0095-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 1111-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **HERMELINDA VELASQUEZ OMONTE** mediante la cual peticiona la VENTA DIRECTA por causal establecida en el numeral 3) del artículo 222 del Reglamento de la Ley N.° 29151, respecto del predio de 212,07 m², ubicado en el Asentamiento Humano Lampa de Oro-Calle 1 S/N, distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 13573545 del Registro de Predios de Lima, anotado con el CUS 96244, (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021 (en adelante “el Reglamento”) es el organismo público descentralizado, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable tanto 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, conforme a lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, publicada el 28 de setiembre de 2022, de conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada. Asimismo, tiene como función sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de predios estatales que se encuentren bajo la competencia y administración de esta Superintendencia, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales en los actos de venta y permuta

3. Que, mediante escrito presentado el 04 de octubre de 2022 (SI N° 26291-2022) (fojas 1-67) y escrito presentado el 16 de diciembre de 2022 (S.I. N° 33841-2022), **HERMELINDA VELASQUEZ OMONTE** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal

N° 3 del artículo 222° de “el Reglamento”, para lo cual, adjunta la siguiente documentación: **1)** Copia simple de DNI de “la Administrada”; **2)** Certificado de Inscripción código:08468063 – Reniec; **3)** Copia Simple de Contrato Privado de fecha 11 de agosto del 2004; **4)** Copia certificada de Constancia de Posesión N° 776-2009-SGCHU-GDU/MDSMP de fecha 07 de junio de 2019 emitida por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres; **5)** Copia de Recibos de energía eléctrica del año 2010,2015,2017 y 2019; **6)** Copia Literal – Gerencia de Propiedad del Inmueble publicidad N° 2842579 de fecha 17.04.2019; **7)** Copia de Constancia de No Adeudos de Tributos N° 061-032-17000382 de fecha 06 de noviembre del 2017 y N° 3011-2022 SGRTyCD/GAT/MDSMP emitida por SAT - SMP; **8)** Formularios PU y HR expedidos por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres 2011 – 2022; **9)** Fotografías del predio; y **10)** Otros documentos.

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”);

5. Que, el 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 del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. En concordancia con ello, el numeral 5.8 de “la Directiva”, prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal solo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad competente.

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva” 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 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”.

7. Que, asimismo, los Artículos 188° y 189° de “el Reglamento” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público, razón por la cual, se evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y su libre disponibilidad; y en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, de la normativa glosada en los numerales 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 y su libre disponibilidad; y en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y “la Directiva”.

Respecto a la calificación formal

9. Que, efectuado el diagnóstico técnico de la solicitud, a través del Informe Preliminar N° 1283-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2022, complementado por el Informe Preliminar N° 00038-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2023, se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

“(...)

ii. Se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 13573545 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 96244. Sin embargo, de la revisión del visor SUNARP, se observa que “el predio” se encuentra en ámbito sin antecedente registral.

iii. Se superpone con 2 procesos judiciales: Legajo N° 070-2019 (Código de Expediente Judicial 483-2019) iniciado por la SBN contra Hermelinda Vásquez Omonte y Fernando Torres Gómez y 092-2020 (Código de Expediente Judicial 01455-2020) iniciado por la SBN contra Hermelinda Vásquez Omonte, ambos de materia de reivindicación.

iv. Revisado los Geo portales: Geocatmin, Geo LLAQTA, SICAR, SIGDA, Osinergmin, entre otros, se descarta que “el predio” se encuentra afectado por Comunidades Campesinas, Áreas Naturales Protegidas, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CIRAS, Líneas de Transmisión Eléctrica de Alta Tensión.

v. Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período de los años 2009 hasta el 2011 “el predio” se encontraba parcialmente ocupado, visualizando edificación de material precario, esto se mantiene en la revisión de las imágenes del año 2022, observándose la misma edificación de material precario con techo de calamina. Para reforzar lo mencionado, de la inspección técnica realizada el 10.03.2022 registrado en la Ficha Técnica N° 0096-2022/SBN-DGPE-SDS, asociado al CUS N° 96244, se evidenció 2 áreas colindantes que conforman “el predio”, la primera de 123,17 m² (en adelante “el área 1”), la cual cuenta con un cerco frontal de madera (en mal estado de conservación), en cuyo interior se observa una edificación temporal de madera, con techo de calamina, así como parte de un patio con piso aparentemente de grass sintético, cubierto parcialmente con mallas raschel. Asimismo, se observó una escalera de acceso, acondicionada con piedras y tierra compactada, así como, una caja de suministro de electricidad. Durante la inspección se identificó a la señora Zoraida Díaz Clero, quien manifestó que junto con la Señora Hermelinda Velásquez Omonte y familia vienen ocupando el área para fines de vivienda desde el año 2009 aproximadamente y que solo cuentan con el servicio básico de energía eléctrica.

vi. Además, respecto al área restante de 89,901 m² (en adelante “área 2”) de la inspección técnica realizada el 10.03.2022, se registró la Ficha Técnica N° 0097-2022/SBN-DGPESDS, en el cual se advierte una especie de cerco frontal de material precario, en cuyo interior se observa una edificación temporal de madera, con techo de calamina, asimismo se observan restos de material precario sobre una plataforma de tierra compactada, no se observa indicios de contar con servicios básicos de electricidad y agua. (...)”

10. Que, mediante el Memorando N.° 1902-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2023 (foja 104), esta subdirección solicitó a la Procuraduría Pública información relacionada con el estado situacional de los procesos judiciales recaídos en los Legajos N.° 070-2019 y N° 092-2020 y , siendo atendido a través del Memorando N.° 1112-2023/SBN-PP del 23 de mayo de 2023 (foja 105), informó lo siguiente:

LEGAJO	EXPEDIENTE	MATERIA	PRETENSIÓN	JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	ESTADO	CAUTELAR
070-2019	00483-2019-0-0904-JR-C101	REIVINDICACIÓN	Restitución del predio estatal con una extensión de área de 212.07 m ² ubicado en la calle 1 s/n al sur oeste del asentamiento humano lampa de oro, distrito de San Martín de porres provincia y departamento de lima, partida electrónica n° 13573545 de la oficina registral de lima y cus 96244.	1° JUZGADO CIVIL - SEDE MBJ CONDEVILLA	SBN	Velásquez Omonte Hermelinda TORRES GOMEZ FERNANDO	ETAPA POSTULATORIA: - Con fecha 08.03.2022 con resol. n° 12 se apersono la SBN, pendiente que solicite para se impulse el proceso.	No
092-2020	01455-2020-0-0904-JR-C101	REIVINDICACIÓN	Se ordene la restitución del bien inmueble de propiedad estatal de 212.07 m ² inscrito en la partida electrónica 13573545 de la oficina de registros de predios de lima ubicado frente a la calle 1 s/n al sur oeste del AAHH lampa de oro del distrito de San Martín de porres provincia y departamento de lima.	1° JUZGADO CIVIL - SEDE MBJ CONDEVILLA	SBN	VELASQUEZ OMONTE HERMELINDA	ETAPA POSTULATORIA: A la fecha 21.03.2023, solicitó que se emita auto de saneamiento (No proveído)	NO

11. Que, mediante el Informe de Brigada N.º 00591-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2023 (fojas 106-109), se realizó la calificación formal de la solicitud de venta directa por causal 3), en la cual se concluyó respecto a “el predio” lo siguiente:

“4.1. Se ha determinado que “el predio” constituye predio de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad.

4.2. “La Administrada” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el inciso 3) del numeral 6.2 del artículo 6º de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, a fin de acreditar la referida causa.

4.3. En consecuencia, corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente.”

Respecto a la calificación sustantiva

12. Que, en relación a la calificación sustantiva, el artículo 190º de “el Reglamento” y el numeral 6.7 de “la Directiva”, señalan que, luego de la calificación formal y de la inspección técnica, esta Subdirección procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Además, los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio. Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el numeral 6.6.1 de “la Directiva”, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

13. Que, en ese sentido, además de verificar el derecho de propiedad del Estado y la libre disponibilidad de “el predio”, se advierten cuatro (04) requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, por la causal invocada, de no ser así, basta que una de éstas no se cumpla, para declarar improcedente la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: a) posesión anterior al 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad; c) predio destinado a fines habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio; y, d) que el petitorio de venta directa formulado por “la administrada” no se encuentre regulado por normas especiales de competencia de otras entidades.

14. Que, producto de la inspección técnica efectuada por profesionales de esta Subdirección (Ficha Técnica N° 00126-2023/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2023) el 21 de julio de 2023 se verificó, entre otros, lo siguiente:

“(…)

- El desfase de la poligonal inscrita del CUS 96244 respecto al área ocupada por la administrada.

- El área inspeccionada cuenta con un único acceso por la Avenida 29 de marzo (Antes Calle 1). El ingreso a los espacios de la vivienda se da mediante una escalera de madera que baja hasta un primer nivel (- 2.00 m) y luego una escalera de piedra que llega hasta la parte más llana (-1.70) infiriendo que “el predio” se encuentra a -3.70 m desde el nivel de la Avenida.

-El predio se encuentra cercado con triplay y material reciclable, asimismo, se advierte la presencia de un muro bajo para el lado de la Avenida 29 de marzo. Del interior se observó un patio con gras sintético cubierto parcialmente con mallas Raschel, asimismo, dos áreas cercadas y techadas con triplay y calamina que comprenderían la sala, cocina, servicios higiénicos y dormitorios

- Durante la inspección no se encontró a la administrada, sin embargo, se identificó la Señora Zoraida Díaz Calero, con DNI 22705875, quien manifestó que ocupa el predio junto a la Señora Hermelinda Velásquez Omonte y su familia con fines de vivienda. Asimismo, cuentan con energía eléctrica y agua provisional.”

15. Que, a efectos de confirmar y/o desvirtuar el desfase de la poligonal de “el predio” con el área ocupada por “la administrada” que fue advertido en la inspección realizada 21 de julio de 2023 (Ficha Técnica N° 126-2023/SBN-DGPE-SDDI), profesionales de esta Subdirección realizaron una segunda inspección técnica el 04 de agosto de 2023, en la cual procedieron con el levantamiento

topográfico de puntos de los vértices del área ocupada por “la administrada”, y producto de ello, se confirmó el referido desface.

16. Que, a partir de la inspección del predio realizada en la etapa de calificación sustantiva, mediante Informe Preliminar N° 01120-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2023 (fojas 118-122), se informa respecto de “el predio” lo siguiente:

“4.1 Del procesamiento de datos levantado en campo el 04 de agosto de 2023, se ha verificado que la poligonal de “el predio” se ubica desplazado respecto del área física ocupada en 9 m hacia el sureste.

4.2 “El área ocupada” presenta un área de 221.46 m² y un perímetro de 60.89 ml, según coordenadas de georreferenciación en DATUM WGS84 siguientes:

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS							
VERTICE	LADO	DISTANCIA (m)	ANGULO INTERNO	COORDENADAS UTM - WGS84 ZONA 18S		COORDENADAS UTM - PSAD56 ZONA 18S	
				ESTE (m)	NORTE(m)	ESTE (m)	NORTE(m)
1	1 - 2	13.18	80°45'20"	275332.9980	8670590.9030	275094.0923	8670191.6747
2	2 - 3	4.89	181°34'5"	275341.5880	8670580.9090	275102.6829	8670181.6806
3	3 - 4	12.31	96°40'29"	275344.8750	8670577.2900	275105.9701	8670178.0616
4	4 - 5	17.79	83°22'58"	275336.7860	8670568.0100	275097.8806	8670168.7814
5	5 - 1	12.72	97°37'6"	275324.8090	8670581.1700	275085.9028	8670181.9415
TOTAL		60.89					

4.3 “El área ocupada” se superpone parcialmente en dos ámbitos con inscripción registral y uno sin información registral, según detalle:

Área	Porcentaje	Titular	Partida	CUS
20.04 m	(9.05%)	COFOPRI	P01143627	-
96.84 m	(47.22%)	ESTADO	13573545	96244
104.58 m	(47.22%)	Ámbito sin antecedente registral.		

4.4 Según el emplazamiento físico del área ocupada, es del dominio privado del Estado el área de 96.84 m² que representa el 43.73% de su extensión, inscrito en la Partida N° 13573545 – CUS 96244.

4.5 “El área ocupada” no se encuentra ocupado por Comunidades Campesinas, Áreas Naturales Protegidas, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CIRAS, Líneas de Transmisión Eléctrica de Alta Tensión.

4.6 “El área ocupada” se supone con 2 procesos judiciales que recaen en el ámbito del CUS 96244:

N°	N° Legajo	Tipo Proceso	Cod. Exp. Jud.	Solic. Ingreso	Superposición
1	070-2019	P_JUDICIALES	483-2019	38880-2017	Parcialmente
2	092-2020	P_JUDICIALES	01455-2020	38647-2017	Parcialmente

4.7 “El área ocupada” no se superpone con solicitudes pendientes o en trámite, tampoco, se encuentra incorporado en el Portafolio de predios del Estado.

4.8 “El área ocupada” se ubica en ámbito urbano consolidado, sobre ladera de cerro acondicionado para el uso de vivienda en dos niveles por debajo de la vía de acceso; se encuentra en la condición de ocupado, cercado con triplay y material reciclable, y un muro bajo frente a la Avenida 29 de marzo por donde se ingresa a través de una escalera que cubre la diferencia de niveles, al interior existe dos áreas construidas con triplay y calamina, destinadas a la sala, cocina, servicios higiénicos y dormitorios, también, un patio con gras sintético cubierto

parcialmente con mallas Raschel; cuenta con el servicio de electrificación e instalación de agua provisional. La ocupación data de antes del 25 de noviembre de 2010; Análisis sustentando con el histórico de imágenes satelitales del Google Earth e inspecciones técnicas del 01 de julio y 04 de agosto del 2023.”

17. Que, por lo expuesto, habiéndose efectuado la inspección técnica sobre “el predio” en la etapa de calificación sustantiva, corresponde a esta Subdirección verificar el derecho de propiedad del Estado, la libre disponibilidad de “el predio”, su naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.7 de “la Directiva”.

18. Que, mediante Informe de Brigada N° 076-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2024 (fojas 124), esta Subdirección realizó la calificación sustantiva desfavorable, advirtiéndose, entre otros, lo siguiente:

- a) Producto del levantamiento de datos efectuado en la misma inspección, se corroboró que: *i)* existe un desplazamiento de la poligonal de “el predio” respecto del área ocupada por “la administrada”, en 9 metros hacia el sureste; *ii)* “la administrada” ocupa un área de 221.46 m² (en adelante “área ocupada”), discrepando con el área solicitada de 212.07 m²; y, *iii)* el Estado representado por esta Superintendencia, en relación al “área ocupada” sólo es propietario de 96.84 m² (43.73%), siendo que dicha área también se superpone parcialmente con predio de propiedad de COFOPRI y con un ámbito sin antecedentes registrales.
- b) La parte del “área ocupada” que se superpone con predio de propiedad de COFOPRI y el ámbito sin antecedentes registrales no pueden ser objeto de acto de disposición alguno en la medida que no se encuentran inscritas a favor del Estado representado por esta Superintendencia, de conformidad con lo establecido en el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.8) de “la Directiva”.
- c) Tampoco resultaría viable que “la administrada”, a fin de excluir el área superpuesta con propiedad de COFOPRI y sin inscripción registral, reformule su pedido de venta y reduzca el área solicitada a 96.84 m² que es de propiedad del Estado, toda vez que, de la inspección técnica realizada, se desprende que “el área ocupada” se encuentra destinada para fines habitacionales, siendo ésta su utilidad como unidad inmobiliaria.

19. Que, en ese sentido, ha quedado determinado que “el área ocupada” se superpone con predio de propiedad de COFOPRI y con un ámbito sin antecedentes registrales; y, no es factible se reformule el pedido de venta, reduciendo al área materia de solicitud a 96.84m² que es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; por tal razón, no es posible evaluar un acto de disposición sobre este, correspondiendo que la solicitud presentada por “la administrada” sea declarada improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

20. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud no corresponde a esta Subdirección pronunciarse sobre el cumplimiento de los requisitos de la causal invocada.

21. Que, sin perjuicio de lo señalado, habiéndose advertido desplazamiento de la poligonal de “el predio” respecto del “área ocupada” así como ámbito sin antecedentes registrales, mediante el Memorándum N° 03972-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2023, se hizo de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a efectos de que evalúe las acciones de su competencia, de acuerdo a lo establecido en el Art. 50° de “el ROF de la SBN”.

22. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de conformidad con los artículos 53° y 54° del “ROF de la SBN”.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **HERMELINDA VELASQUEZ OMONTE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- COMUNICAR a la Procuraduría, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3º: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 4º. - 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. –

POI N.º 18.1.1.8

Firmado por:

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN

Visado por:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI