



**RESOLUCIÓN N° 0296-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de abril del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 314-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PIERO PEÑA RAMOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 375 849,00 m<sup>2</sup> ubicado en el Sector Buenavista, distrito de Lurín, 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<sup>[1]</sup> (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 12 de marzo de 2021 (S.I. N° 06062-2021) **KAREN VIRGINIA CUAYLA VIZCARRA** en adelante "el administrado" solicita la venta directa de "el predio", manifestando encontrarse en posesión de "el predio" desde el año de 1977 sustentando su requerimiento en la causal de posesión consolidada (literal c del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN) (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de declaración jurada (fojas 3); **b)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4); **c)** copia literal de la partida N° 42246530 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 5-25); **d)** copia de diligencia de inspección ocular de fecha 14 de junio de 1974 emitido por el Primer Juzgado de Tierras de Lima (fojas 26-27); **e)** copia de diligencia de inspección ocular de fecha 11 de abril de 1988 emitido por el Primer Juzgado de Tierras de Lima (fojas 28-29); **f)** copia de Licencia N° 082 emitido por el Consejo Distrital de Pachacamac (fojas 32); **g)** 26 fotografías de "el predio" (fojas 33-45); **h)** memoria descriptiva N° MD-010-2020/CRP suscrito por Ingeniero Geógrafo, Carlos Gerardo Tippe Romero (fojas 46-55); y, **i)** plano topográfico y limite físico existente suscrito por Ingeniero Geógrafo, Carlos Gerardo Tippe Romero (fojas 56).

4. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

5. 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6. 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 de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado 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.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00481-2021/SBN-DGPE-SDDI del 08 de abril de 2021 (foja 57-60), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 2 178 626,26 m<sup>2</sup> (91,70% de “el predio”) recae en ámbito de la poligonal que corresponde a la partida registral N° 42246530 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, (fojas 5).
- ii. 197 222,74 m<sup>2</sup> (8,30% de “el predio”) no tiene información registral.
- iii. Del asiento C00001 de la partida N° 42246530, donde figura la inscripción de dominio a favor del Estado – Ministerio de Agricultura, se advierte que ha quedado sin efecto en los asientos D00005 y D00006 que corresponde a la anotación preventiva de la Resolución Judicial (sentencia) y Medida Cautelar de anotación preventiva de sentencia; por lo que “el predio” se encontraría inscrito a favor de terceros.
- iv. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, de enero del 2021, se trata de terreno erizado, ubicado en áreas de expansión urbana, presenta tipografía variada, dado que se encuentra conformada por laderas de cerros; asimismo, se observa lo siguiente: **a)** 168 186,00 m<sup>2</sup> (7% de “el predio”) ha sido acondicionado para funcionamiento de una granja avícola; y, **b)** 18 448,00 m<sup>2</sup> (0,78% de “el predio”), se advierte la existencia de edificaciones focalizadas al noreste de “el predio”. En ese sentido, se encuentra desocupado casi en su totalidad, sin delimitación por obra de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

10. Que, en relación a la totalidad del área de 2 178 626,26 m<sup>2</sup> que forma parte de “el predio” señalado en el ítem i) y iii) del informe preliminar que consta en el considerando precedente, se advierte que se encuentra inscrita a favor de terceros, por lo que esta Superintendencia no es competente para realizar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56°<sup>[2]</sup> de “el Reglamento”.

11. Que, en relación al área de 197 222,74 m<sup>2</sup> que forma parte de “el predio” señalado en el ítem ii) del informe preliminar que consta en el noveno considerando, no puede ser objeto de venta directa, dado que no se encuentra inscrito a favor del Estado, requisito indispensable para realizar algún acto de disposición a cargo de esta Superintendencia, de conformidad con el numeral 76.1. del artículo 76° de “el Reglamento”<sup>[3]</sup>.

12. Que, en virtud a lo expuesto en el décimo y décimo primer considerando de la presente Resolución una parte de “el predio”, se encuentra inscrito a favor de terceros y el área restante no cuenta con inscripción a favor del Estado; razones suficientes para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, debiéndose archivar el expediente una vez quede consentida la presente resolución.

13. 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; el Informe de Brigada N° 0313-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0342-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **PIERO PEÑA RAMOS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I. N° 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

[1] Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

[2] Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos 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.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

**[3] Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición**

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.