



## **RESOLUCIÓN N° 0639-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de julio del 2021

### **VISTO:**

El Expediente N° 475-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE POBLADORES CORAZÓN DE JESÚS - CARABAYLLO**, representado por Zenón Alejandro Laureano Cordero, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1393,85 m<sup>2</sup>, ubicada al Noreste de la Asociación Agrícola Pecuaria Villa Nazaret, del distrito de Carabaylo, 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 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 21 de abril de 2021 (S.I. N° 09725-2021), la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES CORAZÓN DE JESÚS - CARABAYLLO**, representado por Zenón Alejandro Laureano Cordero, en adelante "la Asociación", solicita la venta directa de "el predio", sin precisar alguna de las causales de compra venta establecidas en el artículo 222° de "el Reglamento" en la que sustente su pedido (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copias simples del Documento Nacional de Identidad de los representantes de "La Asociación" (fojas 3 al 5); **b)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° 13967856 (fojas 6-9); **c)** copia simple del certificado literal de la Partida Registral N° 14393123 (fojas 10 y 11 ); **d)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° 13114406 (fojas 12 al 18); **e)** plano perimétrico y de ubicación, suscrito por el Arq. José Antonio Olaya Vásquez con CAP 16079 (fojas 19); **f)** copia de la memoria descriptiva de plano perimétrico suscrita, autorizado por el Arq. José Antonio Olaya Vásquez con CAP 16079 (fojas 20 y 21); y, **g)** gráfico (fojas 22).

4. 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.

5. 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<sup>01</sup> de “el Reglamento”.

6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00750-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de junio de 2020 (fojas 23 a 28), el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14393123 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asignado con Código Único SINABIP CUS 136530;
- ii) Ha sido identificado con Registro N° 37-2019 (CUS 136530) que ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado, en condición vigente y propuesto para venta por Subasta Pública mediante Resolución 936-2019/SBNDGPE-SDDI, de acuerdo con el Informe de Potencialidad N° 0724-2019/SBN-DGPESDDI de fecha 28/06/2019, Asimismo, se informa que el Registro N°37-2019 ha sido propuesto a la venta por Subasta Pública en tres convocatorias: III Subasta Pública 2019, I Subasta Pública Virtual 2020 y I Subasta Pública Virtual 2021, declarado desierto en los tres casos;
- iii) Se encuentra ubicado en zona de expansión urbana, de pendiente plana acondicionada en ladera de cerro, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros encontrándose parcialmente ocupado por una edificación precaria en forma de “L” que representa el 8% aproximadamente;

---

<sup>1</sup> **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1. **Colindancia sin acceso directo:** Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.
2. **Ejecución de un proyecto declarado de interés:** Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
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.

- iv) En las imagen satelitales de fecha 11/04/2009, se encuentra sin delimitación física, en la condición de desocupado, en la imagen de fecha 30/06/2015, se visualiza acondicionamiento y aplanamiento ganado a la ladera de cerro, recién en la imagen disponible el 27/03/2018 se advierte la presencia de una edificación que representaría el 1% aproximadamente, y en la imagen 17/02/2021 (la más actual) se visualiza en su interior una edificación precaria en forma de “L” que representa el 8% aproximadamente; y,
- v) según el plano de zonificación del distrito de Carabayllo – Área de tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1105-MML, “el predio” tiene la calificación de uso de Zona de Protección y Tratamiento Paisajista - PTP, el cual presenta prohibición para su ocupación, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos, en estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

9. Que, al haberse determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad y toda vez que “la Asociación” no precisa alguna de las causales de compra venta establecidas en el artículo 222° de “El Reglamento” en la que sustente su pedido;, mediante Oficio N° 02570-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021 (en adelante “el Oficio”) esta Subdirección le solicitó presentar la siguiente documentación:

- a. Escrito precisando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 222° del “el Reglamento”, para tal fin en atención a lo advertido en el ítem v) del considerando octavo de la presente resolución,; por lo que, en atención a lo dispuesto en el artículo 2°<sup>2</sup> de la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia; se advierte que no se cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 exigido en las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; motivo por el cual, no es posible disponer de “el predio” por las causales de posesión.
- b. Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”
- c. Documentos que sustenten la causal debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223.2° de “el Reglamento”.

Para lo que se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el inciso 144.1 del artículo 144° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

10. Que, “el Oficio” fue notificado el 23 de junio de 2021, en el domicilio señalado por “la asociación” en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, en dicha “el Oficio” fue recibido por Renzo Rodrigo Rímac Pacoconza identificado con DNI 48147703 (empleado); en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4<sup>3</sup> del artículo 21° del “T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de diez (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 16 de julio de 2021.

11. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 37), “la Asociación” no cumplió con subsanar el íntegro las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente

<sup>2</sup> Artículo 2.- De las inspecciones técnicas en procedimientos administrativos Dispóngase que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, pueden ser sustituidas, mientras dure la Emergencia Sanitaria, 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

<sup>3</sup> 21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 00643-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0910-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2021.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN DE POBLADORES CORAZÓN DE JESÚS - CARABAYLLO**, representado por Zenón Alejandro Laureano Cordero, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Artículo 3°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 18.1.1.4

**VISADO POR:**

**PROFESIONAL DE LA SSDI**

**PROFESIONAL DE LA SSDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**