

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0654-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 798-2016/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **FILOMENA EDITH CABELLO VILLACAQUI**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de dos áreas de 26 095,92 m² denominado Lote "A" y 26 115,50 m² denominado Lote "B", ubicados en el distrito de Pativilca, provincia de Barranca y departamento de Lima, en adelante "Lote A" y "Lote B".

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° 007-2005/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 12 de octubre de 2016 (S.I. N. ° 27934-2016), **FILOMENA EDITH CABELLO VILLACAQUI** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "los predios", en virtud de la causal a) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, marco normativo vigente al momento de la presentación de la solicitud (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia simple del D.N.I. de "la administrada" (fojas 8); **2)** copia legalizada del Certificado de Posesión, expedida por el Juez de Paz de 2da Nominación de Pativilca, Lucila Beatriz Chinen Bryson, suscrito el 26 de mayo del 1996(fojas 9); **3)** copia legalizada del Certificado de Posesión, expedida por el Juez de Paz de 2da Nominación de Pativilca, Damián Alcántara Vargas, suscrito el 20 de junio del 1989(fojas 10); **4)** copia legalizada del Certificado de Posesión, expedida por el Juez de Paz de 2da Nominación de

Pativilca, Lucila Beatriz Chinen Bryson , suscrito el 26 de mayo del 1996(fojas 9); **5)** plano iindependización (PU-1) de mayo de 2016, suscrita por el Ingeniero Agrónomo, Cesar Caballero Vásquez con registro C.I.P. N° 26166 (fojas 21); **6)** plano perimétrico-ubicación (P-1) de mayo de 2016, suscrita por el Ingeniero Agrónomo, Cesar Caballero Vásquez con registro C.I.P. N° 26166 (fojas 39); **7)** memoria descriptiva de mayo de 2016 suscrita por el Ingeniero Agrónomo, Cesar Caballero Vásquez con registro C.I.P. N° 26166 (fojas 19 y 37); y, **8)** archivo digital (CD) de plano de Ubicación y perimétrico (fojas 22).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “la administrada” ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, “la administrada” en su requerimiento precisa la causal a) y d) 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 para las causales de posesión que a la fecha se encuentran reguladas por los incisos 1) y 4) del artículo 222°¹ de “el Reglamento”.

6. 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”.

7. 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.

8. 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 la solicitud.

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 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 1670-2016/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre de 2016 (fojas 67), el cual fue ampliado mediante Informe de Brigada N.º 789-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2017 (fojas 76), en los que se concluye, entre otros, respecto de ambas áreas solicitadas lo siguiente:

1 Artículo 222.- De las 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.

(...)

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 indubitadamente 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.

i) Lote A, con un área gráfica de 26 095,92 m² (2.6095 Hectáreas), equivalente al 49,98% del área solicitada” y se encuentra totalmente superpuesto en un área de mayor extensión de propiedad del Estado inscrita en la partida registral N° 80092189 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca y anotado con código CUS N° 50443;

ii) Lote B, cuenta con un área gráfica de 26 115,49 m² (2.611549 Hectáreas) que representa al 50,02% del área solicitada y se encuentra comprendido en ámbito sin antecedentes de información registral;

iii) Al estar comprendidos en el ámbito de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano vigente al 2018, “los predios” no son terrenos eriazos, presentando la calificación de Zona de Reglamentación Especial (ZRE-PE) en el 32,55% (16 992,29 m²) del total solicitado y el porcentaje de 61,45% (35 219,12 m²) como Área de Parque Zonal Ecológico, con uso permitido de Recreación; y,

iv) Ambos lotes se encuentran afectados por la proyección de vías del Plan de Desarrollo Urbano de Pativilca, sin embargo, no es posible establecer el porcentaje de afectación por cuanto dicho Plan no precisa las secciones viales normativas. √;

11. Que, por lo anteriormente expuesto esta Subdirección, mediante los Oficios N.° 1682-2017/SBN-DGPE-SDDI, del 12 de julio de 2017 (fojas 78), N.°2454 -2017/SBN-DGPE-SDDI, del 14 de setiembre de 2017 (fojas 80) y el N.°1074 -2018/SBN-DGPE-SDDI, del 16 de mayo de 2018 (fojas 82) (en adelante “los oficios”), requiere a la Municipalidad Distrital de Pativilca, informe lo siguiente: **i)** precisar las secciones viales normativas aprobados por el referido plan de desarrollo urbano; e, **ii)** indicar si los lotes solicitados por “la administrada” se encuentran afectados por secciones viales; otorgándole un plazo de siete días después de lo solicitado para la emisión de dictámenes, peritajes, informes, etc., en aplicación del numeral 3 del artículo 141° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS que aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General², cuerpo normativo vigente a la fecha de expedición de los oficios.

12. Que, en el caso en concreto de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID se advierte que la Municipalidad Distrital de Pativilca, no ha dado respuesta a lo solicitado en “los oficios”, en el plazo otorgado, razón por la cual “la administrada”, mediante escrito presentado el 15 de noviembre de 2018 (S.I N.° 37564-2018), informa que le ha solicitado por Ley de Transparencia, que emita respuesta en relación a “los oficios”, obteniendo la Carta N° 043-2018-VRBC-SG/MDP de fecha 24 de septiembre del 2018 (fojas 104), que hace referencia al Informe N° 066-2018-MDP/SGDUR/GSGM del 21 de septiembre del 2018 (fojas 105), emitido por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, en el cual señala que el área de Obras Privadas y Ordenamiento Urbano, no cuenta con un plan específico de ordenamiento urbano aprobado en ambos lotes, por lo que se está realizando las propuestas respectivas para su aprobación.

13. Que, de lo expuesto en el décimo considerando, se ha determinado que el área gráfica de 26 115,49 m² (2.611549 Hectáreas) que representa el 50,02% de ambos lotes se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 76.1³ de “el Reglamento” concordado con la norma indicada en el séptimo considerando de la presente resolución; no obstante, a lo señalado, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área que no cuenta con antecedente registral.

14. Que, al haberse determinado que el área de 26 095,92 m² (2.6095 Hectáreas) (49,98% de ambos lotes) es titularidad del Estado, a fin de continuar con la evaluación esta Subdirección con Oficio N.° 3701-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de diciembre de 2018 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 108) solicitó a “la administrada” información complementaria.

² Derogado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

³ Artículo 76°.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de 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.

15. Que, mediante escrito presentado el 09 de enero de 2019 (S.I N.° 00661-2019), dentro del plazo otorgado mediante “el Oficio 2”, “la administrada” da respuesta a lo solicitado; reformulando su pedido de venta directa por el área de 30 572,54 m², excluyendo un área de 26 115,50 m², adjuntando para ello lo siguiente: a) Memoria Descriptiva, Plano de Ubicación – Localización y Plano Perimétrico, todos estos elaborados por el Ingeniero Agrónomo Armando Palacios Rodríguez con Registro C.I.P N° 189308 de fecha diciembre de 2018 (fojas 116 y 132); b) copia legalizada de la Constancia de Posesión s/n con fecha 12 de noviembre del 2002 (fojas 118) y copias legalizadas de autovaluos de los años 2003-2008 (fojas 119 al 131), emitidos por la Municipalidad de Pativilca a nombre de “la Administrada” contando una extensión de 5.22 Has. del predio denominado “La Fortuna”, ubicado en el Sector Puntizuela - Molino Alto”, con los cuales pretende acreditar la antigüedad de la posesión de “el predio” mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010. Asimismo, mediante escrito presentado el 17 de enero de 2019 (S.I N.° 01483-2019), “la administrada” adjunta adicionalmente recibos de pago del impuesto predial desde el año 2009 hasta el 2019, a efectos de complementar la acreditación de su posesión.

16. Que, en tal sentido, esta Subdirección prosigue con la etapa de calificación, elaborando el Informe de Preliminar N.° 231-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019 (fojas 146); en el que se determinó lo siguiente:

- i) El área grafica de 30 463,31 m², difiere con el área reformulada por la administrada de 30 572,54 m² y no se encontraría dentro de las tolerancias permitidas, en tal sentido de los documentos técnicos presentados se procederá a evaluar de acuerdo al área gráfica obtenida en adelante “el predio”.
- ii) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 80092189 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, identificado con el Código Único SINABIP-CUS N° 50443;
- ii) Se advierte posible afectación con el camino vecinal que se articula con la carretera nacional, debiendo ser verificado en campo en la etapa correspondiente;
- iii) “La administrada” acredita propiedad del dominio inscrito en la Partida N° P18004917, que **no colinda** con “el predio”, situación que invalida el cumplimiento de requisito de único acceso de la causal a), procediéndose a evaluar la solicitud por la causal d);
- vi) Se encuentra en 18 355,90 m² (60.26%), zona denominada Parque Zonal Ecológico identificado en el plano de zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Pativilca;
- v) De la evaluación de cambio físico y ocupación de “el predio”, se ha visualizado de las imágenes satelitales del Google Earth, en periodo del 03.2006 al 05.2018, que éste se ubica en zona de relieve accidentado, parcialmente delimitado y en su interior se visualiza surcos y sectores barbechados, así como una pequeña edificación que representaría el 0.1% aproximadamente, por el Norte colinda con canal de regadío y por el Sur con la vía afirmada principalmente, el acceso es a través la carretera Panamericana Norte - tramo Pativilca. Se precisa que en marzo del 2006 corresponde a loma de cerro, de topografía accidentada y sin ocupación, en diciembre del 2010 se visualiza surcos en su interior sin edificación alguna, en diciembre del 2013 se encontraba parcialmente delimitado con pircas.
- vi) De la documentación presentada para acreditar causal d), se informa que estos corresponden a los lotes A y B, inicialmente solicitadas, que involucran a “el predio”.

17. Que, a fin de determinar la libre disponibilidad del área de 18 355,90 m² (60.26%) en zona denominada “Parque Zonal Ecológico” identificado en el plano de zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Pativilca⁴, dado que el citado plano no identifica la condición de “el predio” ni restricciones de uso; mediante Oficio N.° 1085-2020/SBN-DGPE-SDDI, del 04 de marzo de 2020, reiterado mediante Oficio N.° 02011-2020/SBN-DGPE-SDDI, del 21 de agosto de 2020, se requirió a la Municipalidad Distrital de Pativilca, informe si “el predio” se encuentra en zona denominada Parque zonal Ecológico y si existe alguna restricción sobre éste que limite su disposición y/u otra información que considere pertinente comunicar a esta superintendencia; no habiéndose recibido la respuesta hasta el momento de emisión de la presente resolución, por lo que

⁴ http://www.munipativilca.gob.pe/?page_id=1281. (página web que a la fecha no se encuentra habilitada).

se continuará con la evaluación del presente procedimiento de acuerdo al artículo 98° de “el Reglamento”⁵.

18. Que, en ese contexto, si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, no es menos cierto que al no haberse obtenido la información solicitada a la Municipalidad Distrital de Pativilca, no resulta posible descartar si existe superposición con bienes de dominio público (parque zonal); y el área de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad pasible de ser dispuesto a favor de terceros, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud presentada por “la administrada”.

19. Que, a mayor abundamiento, de acuerdo al Informe Preliminar descrito en el décimo quinto considerando de la presente resolución se ha determinado que: **a)** el área inscrito en la partida registral N° P18004917 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima no colinda con “el predio” por lo que no cumple con los requisitos de la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento”; y, **b)** en mayo de 2018, “el predio” se encontró parcialmente delimitado con surcos y sectores barbechados, así como una edificación que representaría el 0.1% aproximadamente, colindando por el norte con un canal de regadío y por el Sur con la vía afirmada principalmente teniendo el acceso atreves la carretera Panamericana Norte - tramo Pativilca, cuyos inicios de ocupación es posterior al diciembre del 2010, motivo por el cual, “la administrada” no cumple con el requisito que se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

20. Que, asimismo al haberse determinado la improcedencia, se prescinde de la evaluación de las subsanaciones a las observaciones realizadas en “el Oficio 2” y del requisito de forma establecido en el numeral 4 del artículo 223° de “el Reglamento”⁶.

21. Que, finalmente, 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, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, Resolución N° 070-2019/SBN-GG del 25 de julio de 2019, el Informe de Brigada N° 0661- 2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0931-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio del 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **FILOMENA EDITH CABELLO VILLACAQUI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

⁵ Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

⁶ 4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO