

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0737-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de agosto del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 760-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GRUPO POZO S.A.C.**, representada por Angel Oswaldo Pozo García, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 661,79 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Chaclacayo, 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 (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 01 de julio del 2021 (S.I. N° 16627-2021), **GRUPO POZO S.A.C.**, representada por el señor Angel Oswaldo Pozo García (en adelante “la administrada”), solicita la venta de “el predio” invocando la causal 1 del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1 a 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia del Documento Nacional de Identidad del señor Angel Oswaldo Pozo García (foja 3); **2)** certificado de vigencia de la partida registral N° 11876421 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 4 a 7); **3)** planos perimétrico y de ubicación, y memoria descriptiva signos por el ingeniero civil Fredy Mauricio Napa Ore (fojas 8 a 11); **4)** copia del Oficio N° 3483-2018/SBN-DNR-SDRC de fecha 11 de junio del 2018 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (foja 12); **5)** Certificado de Búsqueda Catastral N° 00648-2018 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (foja 13); y, **6)** certificado registral inmobiliario de la partida registral N° 07035397 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 14 a 35).

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 numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece que todo acto de administración o disposición a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente.

6. 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° de “el Reglamento”.

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° 01120-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2021 (fojas 36 a 39), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) 190,70 m<sup>2</sup> (7,16% de “el predio”) se encuentran conformados por dos áreas discontinuas de 150,01 m<sup>2</sup> (5,63%) y 40,68 m<sup>2</sup> (1,53%); y, se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Grupo Pozo S.A.C. en la partida registral N° 07035397 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- ii) 2 471,10 m<sup>2</sup> (92,84% de “el predio”) se encuentra inmerso en zona sin antecedentes registrales.
- iii) De la revisión de la base gráfica JMAP y de la base gráfica de trámites que obra en la Superintendencia, se advierte que el área descrita en el ítem ii), se superpone con la S.I. N° 20430-2015 (vinculada al Exp. 904-2015/SBNSDAPE), correspondiente a la evaluación de primera inscripción de dominio seguida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “SDAPE”).
- iv) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en la imagen más reciente del 23 de junio del 2021, se advierte que “el predio” se trata de un terreno de naturaleza eriaz, ubicado colindante a la zona urbana, específicamente a un área cercada que forma parte del predio inscrito en la referida partida registral N° 07035397, en ladera de cerro, sin delimitación física alguna, encontrándose en la condición de desocupado y aparentemente sin acceso directo.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem i) del considerando anterior, al haberse determinado que el 7,16% de “el predio” se encuentra inscrito a favor de terceros, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el cuarto considerando de la presente Resolución.

11. Que, corresponde indicar que estando a lo advertido en el ítem iii) del considerando precedente, en relación al 92,84% de “el predio” esta Subdirección, mediante Memorando N° 02619-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de agosto del 2021 (fojas 40 a 44), solicitó información la “SDAPE” respecto al estado del procedimiento de primera inscripción de dominio que viene siguiendo bajo el Exp. 904-2015/SBNSDAPE. Al respecto, mediante Memorando N° 3105-2021/SBN-PP de fecha 13 de agosto del 2021 (foja 45), dicho despacho remitió el predio evaluado en el Exp. 904-2015/SBNSDAPE fue objeto de inspección técnica conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0134-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de agosto de 2020, por lo cual la evaluación del mismo se encuentra en la segunda etapa del procedimiento de primera inscripción de dominio de acuerdo a lo establecido en la Directiva 002-2016/SBN.

12. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado determinado que el área descrita en el ítem ii) del noveno considerando de la presente Resolución, no cuenta con antecedente registral; razón por la cual, al no encontrarse dicha área inscrita a favor del Estado representado por esta

Superintendencia, no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, en atención a lo señalado en el quinto considerando de la presente Resolución.

**13.** Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que el 7,16% de “el predio” se encuentra inscrito a favor de terceros; y, el 92,64% de “el predio” se encuentra inmerso en ámbito sin antecedentes registrales; no se puede realizar ningún acto de disposición respecto de “el predio”, de acuerdo a la normativa expuesta en el cuarto y quinto considerando de la presente Resolución.

**14.** Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento la causal de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente Resolución.

**15.** Que, de lograrse la inscripción registral del 96,64% de “el predio” a favor del Estado y de volver a presentarse la solicitud de venta directa en virtud al numeral 1) del artículo 222° de “el Reglamento”, deberá determinarse el cumplimiento de la causal en la etapa correspondiente (inspección de campo).

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° 0748-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1037-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **GRUPO POZO S.A.C.**, representada por Angel Oswaldo Pozo García,, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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**