

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0785-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 839-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PROSPERO JUVENAL TARAZONA JULCA** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 12 244,88 m² (1,2245 ha), denominado La Higuera ubicado en sección Chacarilla – Zona Barrios Altos, en el distrito de Chancay, provincia de Huaral 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/SBN y 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 “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 5 de agosto de 2021 (S.I. N° 20354-2021) **PROSPERO JUVENAL TARAZONA JULCA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” en la que ampara su requerimiento (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Arturo Talavera Ocharan (fojas 3); **b)** memoria descriptiva (fojas 5); **c)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huaral (fojas 7); **d)** informe técnico N° 03312-2020-Z.R. N° IX-SEDE LIMA/UREG/CAT de 6 de febrero de 2020 (fojas 10); **e)** declaración jurada (fojas 15); **f)** impuesto predial del año 2019 (fojas 16); **g)** certificado de posesión emitido por la Asociación Campesina Chacarilla Barrios Altos -Acachba el 15 de abril de 2019 (fojas 18); **h)** constancia de no adeudo emitido por la Dirección de Administración Tributaria emitido por la Municipalidad Provincial de Chancay (fojas 19); **i)** certificado emitido por la Comisión de Regantes de Chancay de 3 de febrero de 2010 (fojas 20); **j)** contrato de

compraventa de 6 de mayo de 2019 (fojas 21); **k)** copia de documento nacional de identidad (fojas 23).

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° 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 presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1242-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de setiembre de 2021 (foja 24), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. El área de 3 794,42 m² (que representa el 30.99% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado -Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, en la partida registral N° 20007262 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, con CUS provisional N° 113252.
- ii. El área de 8 450,46 m² (que representa el 69.01% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de Terceros (Compañía Lotizadora Chacarilla S.A.), en la partida registral N° 20007934 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral.

9. Que, en tal sentido, ha quedado determinado que “el predio” al encontrarse inscritas a favor de la DIREFOR del Gobierno Regional de Lima y la Compañía Lotizadora Chacarilla S.A. respectivamente, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

10. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 804-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1089-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **PROSPERO JUVENAL TARAZONA JULCA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- 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