



**RESOLUCIÓN N° 0835-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de septiembre del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 847-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ AUGUSTO CEBREROS RIVAS y ROSA HAYDEE GUTIERREZ GUTIERREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 957 m<sup>2</sup>, ubicado en el fundo Carbajal, en el distrito de Pachacamac, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 9 de agosto de 2021 (S.I. N° 20618-2021), **JOSÉ AUGUSTO CEBREROS RIVAS y ROSA HAYDEE GUTIERREZ GUTIERREZ** (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio", manifestando que se encuentra ejerciendo posesión. (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) declaraciones juradas de autoavaluo (HR y PR) correspondiente a los periodos 2017 y 2018 emitidas por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 10); b) contrato de compra venta celebrado el 13 de julio de 1969 (fojas 12); c) contrato de compra venta celebrado el 23 de diciembre del 2008 (fojas 15); d) contrato de compra venta celebrado el 31 de marzo del 2009 (fojas 22); e) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 18 de marzo del 2021 (fojas 28); f) constancia de registro de contribuyente N° 016-2021-MDP/GAT-SGRFT emitida por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 11 de junio del 2021 (fojas 30); g) constancia de no adeudo N° 160-2021-MDP/GAT-SGRE emitida por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 21 de junio del 2021 (fojas 31); h) memoria descriptiva (fojas 32); y, i) copia simple de 6 fotografías (fojas 33);
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 técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1312-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2021 (fojas 46), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. Desarrolladas las coordenadas que obran en la documentación técnica (memoria descriptiva) presentada se obtiene una poligonal con un área gráfica de área 891,96 m<sup>2</sup>, área que discrepa con “el predio”, no obstante, esta discrepancia, se continúa la evaluación técnica con el área gráfica de 891,96 m<sup>2</sup>.

ii. Se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

iii. Se ubica en ámbito del proyecto catastral N° 128, identificado con la Unidad Catastral N° 08476 con un área 0.0892 Ha (892,00 m<sup>2</sup>), según el geo portal SICAR del MINAGRI.

iv. Según las imágenes satelitales de Google Earth, de fotos del mismo programa y proporcionados por “los administrados”, se observa que, “el predio” se ubica en ámbito rústico; fue destinado a fines agrícolas en fechas anteriores al 25 de noviembre de 2010, posterior a dicha fecha se observa libre de uso, sin cerco, mientras en el año 2021 se encuentra cercado de manera parcial con material precario más no por el frente de “el predio”, en el que se observa acumulación de piedras y palos secos, sin las condiciones del mismo no garantiza el impedimento de acceso a terceros.

9. Que, toda vez que se ha determinado que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia, es pertinente mencionar que de conformidad con el numeral 76.1, artículo 76° de “el Reglamento”: 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. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado de “el predio” que no cuenta con antecedentes registrales.

10. Que, por lo antes expuesto corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de “el administrado” disponiéndose su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

11. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”,

12. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, de lograrse inscribir “el predio” a favor del Estado representado por esta Subdirección y de volverse a presentar la solicitud de venta directa “el

administrado” deberá considerar que “el Reglamento” establece como presupuesto común de posesión a las causales 3) y 4) del artículo 222°<sup>[1]</sup> de “el Reglamento”, la que debe ser ejercida desde antes del 25 de noviembre de 2010; Asimismo, a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio” y la competencia para evaluar el acto de disposición que se solicite, esta Subdirección realizará las consultas a las entidades pertinentes

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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 853-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1164-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **JOSE AUGUSTO CEBREROS RIVAS y ROSA HAYDEE GUTIERREZ GUTIERREZ**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** 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 SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**

<sup>[1]</sup>Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

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

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 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.