

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0087-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1241-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LA GLORIA PROPIEDADES S.A.**, representada por Luis Raúl Bao Alonso, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de tres (03) áreas de 515,38 m² (en adelante “el predio 1”), 2 326,29 m² (en adelante “el predio 2”), y 2 723,60 m² (en adelante “el predio 3”), ubicadas en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante “los predios”; 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 10 de noviembre del 2021 (S.I. N° 29159-2021), **LA GLORIA PROPIEDADES S.A.**, representada por Luis Raúl Bao Alonso (en adelante “la administrada”), solicita la venta de “los predios” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 a 4). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** planos perimétrico, de ubicación y localización, (PUL-01), y memoria descriptiva, correspondientes “el predio 1”, singados por ingeniero geógrafo Jose Hernán Canales Osorio (fojas 5 a 8); **2)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N° 2021-3647750, emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 10 a 13); **3)** planos perimétrico, de ubicación y localización, (PUL-01), y memoria descriptiva, correspondientes a “el predio 2”, singados por ingeniero geógrafo Jose Hernán Canales Osorio (fojas 14 a 17); **4)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N° 2021-3648508, emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 18 a 21); **5)** planos perimétrico, de ubicación y localización, (PUL-01), y memoria descriptiva, correspondientes a “el predio 3”, singados por ingeniero geógrafo Jose Hernán Canales Osorio (fojas 22 a 26); **6)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N° 2021-3648715, emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 27 a 30); **7)** certificado literal de la partida registral N° 14137510 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 31 a 36); **8)** certificado

de vigencia de la partida registral N° 11368875 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 37 a 41); **9)** Acta de fecha 07 de julio del 2021, elaborada por notario de Lima Luis Dannon Brender (fojas 42 a 43); **10)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad de Manuel Jabier Mercado Barberi (foja 44); **11)** copia certificada de consulta RUC (foja 45); **12)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad de Luis Raúl Bao Alonso (foja 46); **13)** copia certificada de plano perimétrico (PP) (foja 47); y, **14)** copia certificada de treinta (30) tomas fotográficas.

4. 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, concordado con 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.

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. 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.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00082-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2022 (fojas 78 a 90), en el que se concluye, respecto de “los predios”, entre otros, lo siguiente:

Respecto de “el predio 1”

- i)** De la consulta efectuada a la Base Gráfica y Geocatstro de predio del Estado, se advierte que recae en ámbito sin antecedentes registrales, lo cual se ratifica con la consulta realizada al visor temático de SUNARP, al que se tiene acceso en el marco del Convenio de Colaboración Interinstitucional entre la SBN y SUNARP; y, con la información contenida en el Certificado de Búsqueda Catastral emitido con Registro de Publicidad N° 2021-3647750.

- ii) De la revisión del GEOCARMIN del INGEMET, se visualiza que se ubica dentro del Catastro Minero P0101279, de titular La Gloria Propiedades S.A, Concesión Piedra Limpia N° 1. Asimismo, se superpone con Catastro Minero 11013632X01, de titular La Gloria Propiedades S.A., Concesión Piedra Limpia, en estado titulado.
- iii) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se advierte respecto de “el predio 1” que, en el periodo comprendido entre el 18 de noviembre del 2009 al 29 de abril del 2013, se encontraba desocupado en su totalidad, cercado por el lado norte en aproximadamente 100 ml, formando parte de la propiedad que colinda por su lado sur y una extensión de 26 ml fuera de la continuación del cerco perimétrico como ocupado parte de la vía s/n en unos 50 m². Posteriormente, en la imagen del 30 de agosto del 2019, se observa en su interior un módulo de aproximadamente 48 m², además de algunos árboles que se ubican por uno de los lados. Finalmente, en la imagen del 29 de enero del 2021, se observa un incremento de módulos, ocupando un área de 76 m².

Respecto de “el predio 2”

- i) De la consulta efectuada a la Base Gráfica y Geocatatro de predio del Estado, se advierte que recae en ámbito sin antecedentes registrales, lo cual se ratifica con la consulta realizada al visor temático de SUNARP, al que se tiene acceso en el marco del Convenio de Colaboración Interinstitucional entre la SBN y SUNARP; y, con la información contenida en el Certificado de Búsqueda Catastral emitido con Registro de Publicidad N° 2021-3648508.
- ii) De la revisión del GEOCARMIN del INGEMET, se visualiza que se ubica dentro del Catastro Minero P0101279, de titular La Gloria Propiedades S.A, Concesión Piedra Limpia N° 1. Asimismo, se superpone con Catastro Minero 11013632X01, de titular La Gloria Propiedades S.A., Concesión Piedra Limpia, en estado titulado.
- iii) Según el plano del Sistema Metropolitano, aprobado por Ordenanza N° 341-MML del 06 de diciembre del 2001, modificado por Ordenanzas Nros. 371-MML, 452-MML, 460-MML, 526-MML y 551-MML, se encuentra afectado por la proyección del trazo de la vía colectora sección C-47-A2 (sección vial de 30 m), sección C-04-A2 (sección vial 12 m) y sección C-01-A7 (sección vial 50 m). Al respecto, la determinación de afectación deberá ser establecida según el trazo de las vías definidas en el proyecto de habilitación.
- iv) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se advierte respecto de “el predio 2” que, en el periodo comprendido entre el 18 de noviembre del 2009 al 29 de abril del 2013, se advierten algunas construcciones de aproximadamente 300 m², colindando por su lado sur al predio de propiedad de la Gloria Propiedades S.A. Asimismo, se encuentra atravesado por el trazo de una vía, que según el Plano del Sistema Vial Metropolitano, se trata de la Vía Colectora C-14-A2 de 30 m de sección y la sección C-04-A2 de 12 m de sección. Posteriormente, en la imagen del 30 de agosto del 2019, se observa un incremento de la ocupación por construcciones, abarcando aproximadamente 340,50 m², además de algunos árboles que se ubican por uno de los lados; dicha ocupación se mantiene hasta la imagen del 29 de enero del 2021.

Respecto de “el predio 3”

- i) De la consulta efectuada a la Base Gráfica y Geocatatro de predio del Estado, se advierte que recae en ámbito sin antecedentes registrales, lo cual se ratifica con la consulta realizada al visor temático de SUNARP, al que se tiene acceso en el marco del Convenio de Colaboración Interinstitucional entre la SBN y SUNARP; y, con la información contenida en el Certificado de Búsqueda Catastral emitido con Registro de Publicidad N° 2021-3648715.
- ii) De la revisión del GEOCARMIN del INGEMET, se visualiza que se superpone con Catastro Minero 11013632X01, de titular La Gloria Propiedades S.A., Concesión Piedra Limpia, en estado titulado.
- iii) Según el plano del Sistema Metropolitano, aprobado por Ordenanza N° 341-MML del 06 de diciembre del 2001, modificado por Ordenanzas Nros. 371-MML, 452-MML, 460-MML, 526-MML y 551-MML, se encuentra afectado por la proyección del trazo de la vía colectora sección C-47-A2 (sección vial de 30 m), sección C-04-A2 (sección vial 12 m) y sección C-01-A7 (sección vial 50 m). Al respecto, la determinación de afectación deberá ser establecida según el trazo de las vías definidas en el proyecto de habilitación urbana.

- iv) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se advierte respecto de “el predio 3” que, en el periodo comprendido entre el 18 de noviembre del 2009 al 29 de abril del 2013, se encontraba desocupado en su totalidad, cercado por el lado norte con otras construcciones, se observa también que es un predio colindante por su lado sur con propiedad de la Gloria Propiedades S.A. Posteriormente, en la imagen del 29 de abril del 2013, se observa que se encuentra ocupado por buses. Asimismo, en la imagen de fecha 30 de agosto del 2019, se observa en su interior ocupación por construcciones en aproximante 1 003,00 m², además de algunos árboles que se ubican por uno de los lados; la cual incrementa en la imagen del 29 de enero del 2021.

11. Que, en ese contexto, al haberse determinado que las áreas materia de solicitud de compra venta directa recaen en ámbito sin antecedentes registrales; 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 séptimo considerando de la presente Resolución. Sin perjuicio de ello, 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 de dicha área.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “la administrada” pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, de lograrse la inscripción registral de “los predios” a favor del Estado representado por esta Superintendencia y de volver a presentar “la administrada” su solicitud de venta directa, deberá considerar lo advertido en la evaluación descrita en el décimo considerando de la presente resolución, respecto a la situación física de “el predio 1” y “el predio 2” y que de acuerdo a para proceder a una venta directa por la causal regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”¹ (causal invocada por “la administrada”), el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, y debe encontrarse el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de terceros.

14. Que, por otro lado, en cuanto a las vías colectoras advertidas sobre “el predio 2” y “el predio 3” descritas en el décimo considerando de la presente Resolución, corresponde indicar que una vez definida la afectación de vías en el proceso de habilitación urbana, tendrá que atenerse lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 56° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, que dispone que las vías son bienes de dominio y uso público; y por ende de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con lo señalado en numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”.

15. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero del 2022; y, los Informes Técnico Legales N° 095-2022/SBN-DGPE-SDDI; N° 096-2022/SBN-DGPE-SDDI y N° 097-2022/SBN-DGPE-SDDI, todos del 04 de febrero del 2022.

¹ Requisitos de las causales 3) y 4) de “el Reglamento”:

- i) Para el inciso 3): a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”)
- ii) Para el inciso 4): a) el predio 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 (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **LA GLORIA PROPIEDADES S.A.**, representada por Luis Raúl Bao Alonso, 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.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública, para que proceda conforme a sus atribuciones.

CUATRO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

QUINTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario