

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0104-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1160-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN ALAMEDA DE CHOSICA** debidamente representado por el señor César Mesinas Rojas, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 4 385,52 m², ubicada entre los pasajes La Cantuta y Los Jardines colindantes a los Sub Lotes 6 y 7 que forman parte a el Potrero Sauce Grande Chosica en el distrito de Lurigancho, 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 “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 22 de setiembre de 2021 (S.I. N° 24855-2021), la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN ALAMEDA DE CHOSICA** debidamente representado por César Mesinas Rojas (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 2 del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia de documento nacional de identidad de su representante (fojas 15); **2)** copia simple del certificado literal del registro de personas jurídicas emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 16); **3)** copia simple de la constitución de asociación de 28 de noviembre de 2005 (kx. 1865-2005) (fojas 18); **4)** copia simple de la modificación parcial del estatuto de 14 de noviembre de 2018 (fojas 30); **5)** copia legalizada

de la asamblea general extraordinaria de 27 de febrero de 2021 (fojas 46); **6)** copia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 0891-2021-MDL/GOPRI-SGHUyOP emitido por la Municipalidad de Lurigancho de Chosica de 16 de marzo de 2021 (fojas 51); **7)** registro de padrón de socios (fojas 52 al 80); **8)** plano de ubicación-localización suscrito por el ingeniero civil Telmo Luis Mejía Herbozo (fojas 81); **9)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Telmo Luis Mejía Herbozo (fojas 82); **10)** memoria descriptiva (fojas 83); **11)** copia simple del certificado literal del registro de predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 85); **12)** copia simple de la resolución N° 075-2011/SBN-DGPE-SDAPE de 23 de marzo de 2011 (fojas 89); **13)** resolución de gerencia municipal N° 882-2007/MDLCH de 31 de octubre de 2007 (fojas 93); **14)** memoria descriptiva (fojas 98); **15)** solicitud presentada en la Municipalidad distrital de Chosica (fojas 104); **16)** autorización de 28 de mayo de 2004 (fojas 106); **17)** copia legalizada del oficio N° 025-2004-CMM-SGSH/MDLCH de 14 de setiembre de 2021 (fojas 108); **18)** copia legalizada de la carta N° 007-2004-CMM-SGSH-GODU/MDLCH de 5 de julio de 2004 (fojas 112); **19)** copia legalizada del acta de recepción de obra y transferencia emitido por la Municipalidad distrital de Lurigancho Chosica (fojas 116); **20)** copias legalizadas de los documentos nacional de identidad de los socios (fojas 118 al 122, 153, 166, 177, 189, 199, 212, 245, 270, 287, 318, 427, 442, 459, 473, 500); **21)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 3536-2020/MDL-GOPRI-SGCUyC emitido por la Municipalidad distrital de Lurigancho Chosica el 11 de diciembre de 2020 (fojas 125); **22)** entrega de posesión del lote de terreno (fojas 125, 155, 169, 179, 191, 201, 214, 250, 273, 289, 304, 321, 403, 420, 429, 439, 462, 475, 488, 502); **23)** acta notarial sobre protocolización de solicitud de sucesión intestada (fojas 129); **24)** impuesto predial del año 2005, 2003, 2018, (fojas 131 al 147, 157 al 162, 181 al 185, 187, 193 al 196, 204, 216, 236 al 240, 253, 276 al 286, 291 al 298); **25)** copia del recibo de luz emitido por Luz de Sur (fojas 151, 164, 171, 175, 186, 197, 210, 241, 268, 299, 426, 470, 490 al 496, 498, 573); **26)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 3315-2020/MDL-GOPRI-SGCUyC emitido por la Municipalidad distrital de Lurigancho Chosica el 03 de diciembre de 2020 (fojas 154); **27)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 3308-2020/MDL-GOPRI-SGCUyC emitido por la Municipalidad distrital de Lurigancho Chosica el 11 de diciembre de 2020 (fojas 168); **28)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 3321-2020/MDL-GOPRI-SGCUyC emitido por la Municipalidad distrital de Lurigancho Chosica el 3 de diciembre de 2020 (fojas 178); **29)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 1405-2021/MDL-GOPRI-SGCUyC emitido por la Municipalidad distrital de Lurigancho Chosica el 08 de abril de 2021 (fojas 190); y, **30)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 3323-2020/MDL-GOPRI-SGCUyC emitido por la Municipalidad distrital de Lurigancho Chosica el 03 de diciembre de 2020 (fojas 200).

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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”, así como 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”).

6. Que, el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) 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, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

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, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1607-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre de 2021 (fojas 575), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Efectuada la revisión de la documentación técnica presentada se desarrolló la poligonal de “el predio”, de acuerdo a las coordenadas UTM zona 18S (DATUM PSAD56), consignadas en el plano perimétrico, resultando un área de 4 385,42 m², valor que se encuentra dentro de las tolerancias del área solicitada.
- ii. Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12708676 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 55815.
- iii. Se superpone en un área de 2 331.98 m² (que representa el 52,81% de “el predio”) con la faja marginal del río Rímac aprobada mediante resolución directoral N° 077-2020-ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA.
- iv. “El predio” se encuentra incorporado al Portafolio Predial del Estado con código N° 612-2021, sin propuesta de venta por subasta pública.
- v. “La administrada”, presenta constancias de posesión que contaría con validez por ser emitido por la Municipalidad distrital de Lurigancho - Chosica, sin embargo, no acreditarían antigüedad de posesión de fecha anterior al 25.11.2010, asimismo, se deberá verificar su validez entre otros, de los comprobantes de pago de arbitrios y predial que acreditarían antigüedad de posesión de fecha anterior al 25.11.2010.
- vi. “El predio”, se encuentra en un área de mayor extensión con cerco perimétrico de altura de 2 metros y de material noble, el mismo que corresponde a una habilitación urbana de uso residencial con edificaciones (viviendas) terminadas, cuyos inicios de ocupación serían del año 2010. Análisis sustentado en imágenes satelitales periodo 2003-2021 e inspección técnica (Ficha Técnica 132- 2013/SBNSDDI).

11. Que, respecto al área de 2 331.98 m² (que representa el 52,81% de “el predio”) se superpone con la faja marginal del río Rímac aprobada mediante resolución directoral N° 077-2020-ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA, bien de dominio público, razón por la que, no es posible evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta.

12. Que, en atención a lo señalado, sólo el área de 2 053,44 m² (que representa el 47,19% de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es pasible de ser objeto de acto de disposición, al constituir un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad.

13. Que, mediante Oficio N° 05397-2021/SBN-DGPE-SDDI de 22 de diciembre de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 580), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación presentada, requiriéndole lo siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica referida solo al área disponible; **ii)** adjuntar la documentación que sustente la causal invocada de acuerdo al artículo 222° de “el Reglamento”; **iii)** adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia; y, **iv)** presentar la declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “T.U.O. de Ley N° 27444”).

14. Que, “el Oficio” fue notificado el 12 de enero de 2021 (fojas 581), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “T.U.O. de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 27 de enero de 2022.**

15. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 583) “la administrada” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro de plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

16. Que, al no constituir un pronunciamiento sobre el fondo, queda expedito el derecho de “la administrada” de volver a presentar su requerimiento debiendo considerar la normativa vigente.

17. Que, por otro lado, mediante escrito presentado el 28 de enero de 2022 (S.I. N° 02570-2022) (fojas 585), “la administrada” solicita la devolución de sus documentos, adjunta los siguientes documentos: **1)** anotación de inscripción (fojas 586); **2)** copia de la partida registral N° 11824209 del Registro Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 587); **3)** copia de documento nacional de identidad de su representante (fojas 588).

18. Que, en tal sentido “la administrada” podrá acercarse a la Sede Central de esta Superintendencia, a fin de hacerle entrega de la documentación requerida, previa coordinación de la fecha y hora exacta de la devolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de brigada N° 120-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° x-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN ALAMEDA DE CHOSICA**

debidamente representado por el señor Cesar Mesinas Rojas, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO. - 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.º 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA (e) DE DESARROLLO INMOBILIARIO