



**RESOLUCIÓN N° 0173-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 7 de marzo del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1024-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FLORENCIA SILVIA LARRIEGA BARRETO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 3 803,11 m<sup>2</sup> ubicada en el Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez - Parcela B – Sector Área Remanente Sector B, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).
2. Que, mediante escrito presentado el 24 de agosto del 2021 (S.I. N° 21988-2021), FLORENCIA SILVIA LARRIEGA BARRETO (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal literal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, norma vigente al momento de presentarse la solicitud (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 18 de julio del 2021 (fojas 3); b) Resolución Directoral N° 318/92.AG.UAD.LC emitido por la Unidad Agraria Departamental IV Lima – Ministerio de Agricultura el 10 de agosto de 1992 (fojas 14); c) declaración jurada de no estar impedida de contratar con el estado (fojas 18); y, d) plano perimétrico y localización (fojas 19).
3. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que sustenta “la administrada” su solicitud de venta directa, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”.
4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222°<sup>[1]</sup> de “el Reglamento”

**[1] Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa**

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

2) Ejecución de un proyecto declarado de interés:

Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

5. 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.

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”, 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”).

7. 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 la solicitud.

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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1586-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre del 2021 (fojas 21), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P03183327 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 40418 (fojas 28);

ii) No presentó la resolución o acuerdo que declara de interés Nacional o Regional el proyecto denominado “Complejo deportivo de Alto Rendimiento”; y,

iii) Se ubica en zona de expansión urbana, en ladera cerro, ocupado por edificaciones en aproximadamente 50 % de “el predio”, sin delimitación física que restrinja su acceso tercero, asimismo por el lado oeste se encuentra afectada por una vía local, según lo visualizado las imágenes satelitales del Google Earth del 27/03/2021.

11. Que, a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”, en atención a lo señalado en el considerando precedente, esta Subdirección mediante Oficio N° 5052-2021/SBNSDDI del 23 de noviembre del 2021 (fojas 31) y reiterado mediante Oficio N° 5319-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre del 2021 (fojas 35), solicitó a la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, que nos informe si “el predio” se encontraría afectado por la sección vial; y, de ser el caso, indicar el área y el porcentaje de superposición de la vía con éste. Ante el requerimiento efectuado mediante Oficio N° 031-2021-SGPUCOPHU-GDU/MVMT presentado el 14 de enero del 2022 (S.I N° 00735-2022) (fojas 40), la referida comuna indica, entre otros, que el área de 106,20 m2 se superpone con la vía pública calle Los Incas y el área de 20,09 m2 se superpone con la vía pública calle Las Gaviotas.

12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 0229-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 44), requirió a “la administrada” subsane lo siguiente: i) reformular su solicitud de venta directa excluyendo las áreas de 106,20 m2 y 20,09 m2; que constituyen bienes de dominio público; ii) presentar la resolución que aprueba el proyecto de interés regional por el sector competente; teniendo en cuenta sobre dicha resolución o sus antecedentes debe constar la ubicación correcta y el área del predio necesario para desarrollar el proyecto, así como el plazo de ejecución, de conformidad con lo previsto en la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”; y, iii) presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (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 artículo 189.2° de “el Reglamento”.

13. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 24 de enero del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta en el cargo (foja 48). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el 8 de febrero del 2022.

14. Que, mediante el escrito presentado el 1 de febrero del 2022 (S.I. N° 03370-2022) (fojas 50), “la administrada” dentro del plazo solicita la venta directa por causal de posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre del 2010. En tal contexto, se colige que “la administrada” ha reformulado su requerimiento, por lo que, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud teniendo en cuenta para ello los requisitos para la causal de posesión que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: a) memoria descriptiva (fojas 53); b) declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el estado (fojas 55); c) Resolución Directoral N° 318/92.AG.UAD.LC emitido por la Unidad Agraria Departamental IV Lima – Ministerio de Agricultura el 10 de agosto de 1992 (fojas 60); y, d) plano perimétrico y de localización (fojas 62).

15. Que, en virtud de la normativa descrita en el noveno considerando, corresponde que esta Subdirección determine si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallará a continuación:

15.1. Respecto a presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales:

Del contenido del escrito presentado por “la administrada” se advierte que presentó la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Por lo expuesto, se concluye que “la administrada” ha cumplido con subsanar la observación.

15.2. Respecto a presentar nueva documentación técnica que excluya las áreas de 106,20 m2 y 20,09 m2:

Está Subdirección evaluó la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 244-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero del 2022 (fojas 65), en el que se determinó que el área modificada de 3 141,82 m2, se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N°

P03183327 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 40418.

En atención a lo señalado, se advierte que “la administrada” cumplió con excluir el área que constituye bien de dominio público. En tal sentido se concluye que ha subsanado la presente observación.

15.3. Respecto al cumplimiento de los requisitos de la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”:

Sobre el particular, conforme se desprende en el décimo cuarto considerando, “la administrada” ha modificado la causal de venta directa por la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

En tal sentido, está Subdirección evaluó la documentación técnica adjuntada con la finalidad de evaluar el cumplimiento de los elementos de la referida causal 3), emitiendo el Informe Preliminar N° 244-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero del 2022 (fojas 65), el cual concluye lo siguiente:

i) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre el 2002 al 2009, se advierte que se trata de un terreno de forma irregular y en ladera de cerro, se ubica en ámbito de expansión urbana, observándose varias áreas delimitadas con cercos perimétricos sin techar y varias edificaciones ocupando parcialmente, con un área aproximada de 1 341,00 m<sup>2</sup> (41,85%) información que se mantiene hasta la actualidad.

En tal contexto, de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios

En ese sentido, teniendo en cuenta que “la administrada” invoca la causal de posesión consolidada regulada por el inciso 3) [\[3\]](#) del artículo 222° de “el Reglamento”, corresponde indicar que, dicha causal prevé que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, delimitado en su totalidad y destinado a un uso en su mayor parte, sin embargo, se advierte que según las imágenes satelitales de Google Earth [\[3\]](#), en el período comprendido entre el 2002 al 2009, se observa varias áreas delimitadas con cercos perimétricos sin techar y varias edificaciones ocupando parcialmente, con un área aproximada de 1 341,00 m<sup>2</sup> (41,85 %) información que se mantiene hasta la actualidad

16. Que, en atención a lo señalado, se advierte que la solicitud de venta directa de “la administrada” no cumple con los dos elementos de la causal 3) de “el Reglamento” es decir, el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, delimitado en su totalidad y destinado a un uso en su mayor parte; por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

17. 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”.

#### [\[3\]](#) 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.

[\[4\]](#) Octava.- Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

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, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de brigada N.º 186-2022/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 189-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FLORENCIA SILVIA LARRIEGA BARRETO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**CUARTO.-** 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N.º 19.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario**