

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0188-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de marzo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 135-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VICTOR AYALA RODRÍGUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 891,10 m², ubicado frente a la Mz. F y L de la Urbanización El Cuadro, a la altura del Kilómetro 21,5 de la Carretera Central, en el distrito de Chaclacayo, 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 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 07 de enero del 2022 (S.I. N° 00303-2022), **VICTOR AYALA RODRÍGUEZ**, (en adelante “el administrado”), solicita la venta de “el predio” sin invocar alguna causal del artículo 222° de “el Reglamento”, manifestando encontrarse en posesión del mismo por más de veinte (20) años (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de su Documento Nacional de Identidad (foja 2); **2)** plano de ubicación y perimétrico (U-01 y P-01), y memoria descriptiva singados por arquitecto Jhonny Edson Gutarra Campian (foja 3 a 5); **3)** plano perimétrico (P-01) singado por ingeniero civil Raúl Enrique Atencia Daga (foja 6); **4)** copia de declaración jurada del contribuyente consignada ante la Municipalidad Distrital de Chaclacayo (foja 7); **5)** copia del Oficio N° 1206-2021-1°FPPCCF-1D-MPFN-LE emitido por la Primera Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Chosica – Primer Despacho (foja 8); **6)** recibo de suministro eléctrico N° 2033783 emitido por Luz del Sur (foja 9); **7)** declaración jurada del impuesto predial por concepto del año 2020 emitida por la Municipalidad Distrital de Chaclacayo (foja 10); **8)** copia de la constancia de posesión N° 030-2019 emitida por la Municipalidad Distrital de Chaclacayo (foja 11); **9)** copia de certificado de trabajo emitido por Pablo Taboada Moreno (foja 12); **10)** copia de acta de nacimiento emitida por la Municipalidad Distrital de Lurigancho – Chosica (foja 13); **11)** copia de acta de nacimiento emitida por la Municipalidad de Lima Metropolitana (foja 14); **12)** copia de tarjeta de control emitida por el C.N. Mixto N° 1188 Juan Pablo II (foja 15); y, **13)** dos (02) recibos emitido por la Asociación de Propietarios y Residentes “El Cuadro” (fojas 16 a 17).

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° 00189-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2022 (fojas 18 a 24), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) De la consulta efectuada a la Base Única SBN de Predios del Estado que obra en la Superintendencia, se advierte que “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral.
- ii) Por otro lado, de la consulta efectuada al Geoportel de SUNARP se advierte que “el predio” recae en ámbito de mayor extensión de la concesión inscrita a favor de Luz del Sur S.A. en la partida registral N° 49088403 del Registro de Concesiones para Explotar Servicios Públicos de la Oficina Registral de Lima.
- iii) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se advierte respecto de “el predio” que se encuentra ubicado en la ladera de cerro con pendiente empinada; en el periodo del 25 de agosto del 2002 al 22 de mayo del 2008 se advierte que se encontraba delimitado por el lindero norte por un cerco que forma parte del área colindante y por el suroeste por un pasaje escalonado, observándose en su interior acondicionamiento de terreno y dos sectores con construcciones y árboles cubriendo parte del terreno. Posteriormente, en el periodo del 12 de julio del 2010 al 22 de enero del 2021 se observa incremento progresivo de la ocupación por pequeñas construcciones de tipo vivienda hasta abarcar aproximadamente 1 702,00 m² (90%). Adicionalmente, se advierte que en el lindero este la existencia de un cerco de un terreno colindante, y por el lado oeste separado por un pasaje se encuentra la Urb. El Cuadro.
- iv) De la consulta al Plano de zonificación del distrito de Chaclacayo – Área de Tratamiento Normativo U – IV, aprobado por Ordenanza N° 1099 – MML del 12 de diciembre del 2007, se verificó que “el predio”

recae en aproximadamente 1134,66 m²; y, (60%) de su extensión en zonificación Residencial de Densidad Media – RDM y en 756,44 m² (40%) en calificación de Zona de Tratamiento Paisajístico – PTP.

11. Que, en ese contexto, al haberse determinado que “el predio” recae 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 “el administrado” 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” y los presupuestos para proceder a una venta directa por las causales de posesión reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”¹; así como sus requisitos descritos en el artículo 223° del precitado cuerpo legal .

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° 0190-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0200-2022/SBN-DGPE-SDD del 10 de marzo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **VICTOR AYALA RODRÍGUEZ**, 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.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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).

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

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”).