

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0488-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 113-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ZENÓN ALEJANDRO LAUREANO CORDERO, CARLOS DONAYRE TAPIA LÓPEZ, ANTONY MANUEL IZQUIERDO ALEJOS y REYNA VICTORIA BOCANEGRA CAMPOS**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto un área de 11 433,31 m², ubicada entre los terrenos de la Asociación Agrícola Pecuaria Villa Nazareth del Cerro Cabrera de la Agrupación Familiar Primavera de Carabayllo, distrito de Carabayllo, 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 19 de enero de 2022 (S.I. 01229-2022), **ZENÓN ALEJANDRO LAUREANO CORDERO, CARLOS DONAYRE TAPIA LÓPEZ, ANTONY MANUEL IZQUIERDO ALEJOS y REYNA VICTORIA BOCANEGRA CAMPOS** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio”, sin embargo, no indican la causal de venta directa a la que acogen su solicitud. Para tal efecto presentan, entre otros, los siguientes documentos: **1)** Copia literal de la partida registral N°13114406 del registro de predios de Lima (fojas 3); **2)** Copia simple de los documentos nacionales de identidad de los “administrados” (fojas 6); y, **3)** Memoria descriptiva, Plano de Perimétrico (P-01), Plano de Ubicación y Localización U-01, documentación técnica suscrita por el Arq. José Antonio Olaya Vásquez con CAP 16079 (Habilitado), de fecha de enero de 2022 (fojas 10).

3. 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

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”; 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”).

5. 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 comente 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 comente 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, 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “los administrados”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00145- 2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2022 (fojas 14), el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra comprendido con tres (03) áreas con antecedente registral, según detalle:

Sector	CUS	Partida	Titular	Denominación	Área Superpuesta (m ²)	%
1	79304	13114406	Estado		11,421.59	99.898
2	136530	14393123	Estado	PARCELA 1	11.44	0.100
3	136531	14391124	Estado	PARCELA 2	0.27	0.002
Área Grafica					11,433.30	100.00

ii) “El predio” recae parcialmente en ámbito de dos procesos judiciales, según detalle:

LEGAJO	EXPEDIENTE JUDICIAL	MATERIA LEGAL	AREA m2	%	ESTADO
149-2019	1476-2012	Prescripción Adquisitiva	7545.59	70.00	No concluido
414-2019	693-2013	Prescripción Adquisitiva	1033.22	9.04	No concluido

iii) Según imágenes satelitales, “el predio” es un terreno ubicado en zona de expansión urbana, en ladera de cerro, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros encontrándose en condición de desocupado.

iv) Según el plano de zonificación del distrito de Carabayllo – Área de tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1105-MML, “el predio” tiene la calificación de uso de Zona de Protección y Tratamiento Paisajista - PTP, el cual presenta prohibición para su ocupación, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos, en estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

10. Que, por lo antes expuesto y al haberse determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, mediante Oficio N° 01186-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 16), esta Subdirección informó a “los administrados” lo advertido respecto a su solicitud de venta directa y a la documentación anexa, indicándole que deberá: i) precisar la causal de venta directa, las cuales se encuentran detalladas en el artículo 222° de “el Reglamento”, excluyendo las causales que sustenten el ejercicio de la posesión, dado que “el predio se encuentra desocupado” según lo señalado en el ítem iii) del noveno considerando; ii) 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”; y, iii) documentos que sustenten la causal debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223.2° de “el Reglamento”. otorgándosele para ello, el plazo de quince (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”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

11. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 12 de abril del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “los administrados”, según consta en el cargo (foja 17). 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”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 29 de abril del 2022.

12. Que, en tal contexto, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental - SGD, “los administrados” no cumplieron con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, en el 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 procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos técnico legales exigidos por la normativa vigente.

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, el Informe de Brigada N° 00414-2022/SBN-DGPE-SDDI del

12 de mayo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0540-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **ZENÓN ALEJANDRO LAUREANO CORDERO, CARLOS DONAYRE TAPIA LÓPEZ, ANTONY MANUEL IZQUIERDO ALEJOS y REYNA VICTORIA BOCANEGRA CAMPOS**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de 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° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDD

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO