



RESOLUCIÓN N° 0562-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1374-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AMÉRICO LUIS GÓMEZ RIVERA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de las áreas de 87,505.13 m² y 16,525.75 m² 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 (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 presentados el 18 de noviembre del 2021 (S.I. N° 29914-2021), **AMÉRICO LUIS GÓMEZ RIVERA** (adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “los predios”, invocando el inciso 3) del artículo 222° del “el Reglamento” (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de la Constancia de Habilidad del 25 de mayo de 2021, emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 3); **2)** plano perimétrico suscrito por Ing. Víctor Antenor Campos Sánchez (fojas 4); **3)** plano de ubicación y localización suscrito por Ing. Víctor Antenor Campos Sánchez (fojas 5); **4)** memoria descriptiva suscrita por Ing. Víctor Antenor Campos Sánchez (fojas 6); **5)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral del 16 de junio de 2021, emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 7-9); **6)** copia del Informe Técnico N° 011620-2021-Z.R. n° IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 15 de junio de 2021, emitido por la Oficina Registral de Lima (Fojas 10-14); **7)** plano perimétrico suscrito por Ing. Víctor Antenor Campos Sánchez (fojas 15); **8)** plano de ubicación y localización suscrito por Ing. Víctor Antenor Campos Sánchez (fojas 16); **9)** memoria descriptiva del plano perimétrico(P01) “Predio P-3” suscrita por Ing. Víctor Antenor Campos Sánchez (fojas 17); **10)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral del 26 de abril de 2021, emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 18-19); **11)** copia del Informe Técnico N° 007710-2021-Z.R. n° IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 23 de abril de 2021, emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 20-22); **12)** Declaración Jurada del 16 de noviembre de 2021 suscrita por el administrado (fojas 23); **13)** copia simple de la Resolución de Reconocimiento del 12 de mayo de 2003, emitido por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán consejo de Vigilancia Central (fojas 24); **14)** copia de la Constatación de Posesión del 07 de julio de 2007, emitido por la Gobernación del distrito de Ate –Vítarte (25-26); **15)** copia de Constancia de Posesión y Vivencia del 09 de octubre de 2004, emitido por Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán consejo de Vigilancia Central (fojas 27); **16)** copia de la Constancia de

Vivencia del 15 de octubre de 2004, emitida por Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán (fojas 28); **17)** copia de la Constatación de Posesión del 21 de noviembre de 2006, emitida por la Gobernación del Distrito de Ate – Vitarte (fojas 29); **18)** copia de la Constatación Policial del 28 de agosto de 2009 (fojas 30); **19)** copia de la Constatación de Posesión del 20 de agosto de 2010, emitido por la Gobernación del distrito de Ate – Vitarte (fojas 31-32); **20)** copia de la Resolución de Gobernación N° 073-2020-LIMA-GOBERNACIÓN DE LA JURISDICCIÓN DE ATE del 30 de agosto de 2010, emitida por la Gobernación del distrito de Ate – Vitarte (fojas 33-34); **21)** copia de la Declaración de Impuesto Predial del 2010 (HR-PR) emitida por la Municipalidad distrital de Ate (fojas 35-36); **22)** copia de la Declaración de Impuesto Predial del 2021 (HR-PR) emitida por la Municipalidad distrital de Ate (fojas 37-38); **23)** copia de la Constatación de Posesión del 10 de abril de 2006, emitida por la Gobernación del distrito de Ate – Vitarte (fojas 39); **24)** copia de la Constatación de Posesión del 21 de noviembre de 2006, emitida por la Gobernación del distrito de Ate- Vitarte (fojas 40); y, **25)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 41).

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”, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. 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.

7. 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.

8. Que, mediante escrito presentado el 24 de enero de 2022 (S.I. N° 01531-2022)(fojas 42) “el administrado” solicita información sobre el estado situacional de su solicitud.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00151-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de febrero de 2022(fojas 43-47), en el cual se concluye, entre otros, respecto de “los predios” lo siguiente:

- i) Se encuentra comprendidos dentro de cinco (5) poligonales que corresponden a Partidas Registrales de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, de las cuales cuatro (4) se encuentran inscritas a favor del Estado según el siguiente detalle:

“El predio 1”

| CUS | PARTIDA | TITULAR | AREA SUPERPUESTA (m2) | % |
|--------------|-----------|---------|-----------------------|------------|
| 98345 | 13709625 | ESTADO | 86,782.45 | 99.17 |
| 143325 | P02248833 | COFOPRI | 242.34 | 0.28 |
| 81992 | P02204885 | ESTADO | 480.34 | 0.55 |
| TOTAL | | | 87,505.13 | 100 |

“El predio 2”

| CUS | PARTIDA | TITULAR | AREA SUPERPUESTA (m2) | % |
|--------------|-----------|----------------------------------------|-----------------------|---------------|
| 81992 | P02204885 | ESTADO | 9,704.59 | 58.72 |
| 98211 | 13662111 | ESTADO | 6,436.49 | 38.95 |
| ----- | P02035410 | PROYECTO ESPECIAL HUAYCAN ETAPA CUARTA | 384.67 | 2.33 |
| TOTAL | | | 16,525.75 | 100.00 |

- ii) Sobre el predio inscrito en la Partida N°P02204885 (CUS 81992) que corresponde al Lote 1 Etapa Cuarta, Zona Z, Mz NS1A del P.J Proyecto Especial Huaycán, Etapa Cuarta UCV NS1A, destinado a Otros Usos, recae una afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate.
- iii) Sobre “el predio 1” y “el predio 2” existen cursos de quebradas secas, por lo que de ser necesario se deberá realizar la consulta al ente competente a efectos de establecer si existe afectación de dominio público hidráulico.
- iv) “El predio 1” y “el predio 2” se ubican sobre ladera de cerro de topografía variada con pendientes pronunciadas y agrestes, con suelo tipo pedregoso y con trazos de caminos en su interior, presentando ocupaciones parciales en extensiones de 933 m²(1.07% de “el predio 1”) y 1 770 m²(10.71% de “el predio 2”), por posesiones informales en proceso de consolidación, encontrándose el mayor porcentaje de área en la condición de desocupados sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros. Análisis sustentado en imágenes de satélite del Google Earth del periodo 2009 a la más actual del 2021.
- v) La documentación presentada para acreditar la causal de venta directa, emitida por entidad pública, no consigna información suficiente para establecer la correspondencia con el “predio 1” y “predio 2”.
- vi) “El predio 1” y “el predio 2” recaen totalmente sobre la zonificación denominada Zona de Tratamiento Paisajístico – PTP.

10. Que, en virtud de lo advertido en el ítem i) del considerando precedente las áreas de **242.34 m2 (0.28% de “el predio 1”) y 384.67 m2 (2.33% de “el predio 2”)** no se encuentran inscritas a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el tercer considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste.

11. Que, en relación a las área de **480.34 m2 (0.55% de “el predio 1”) y 9 704.59 m2 (58.72% de “el predio 2”)**; si bien se ha determinado que las citadas áreas se encuentran inscritas a favor del Estado representado por esta Superintendencia, sobre ellas recae un acto de administración vigente; toda vez que, se encuentran afectadas en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate, por lo que constituyen un bien de dominio público de carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3²

¹ Artículo 73.-

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas,

del artículo 3° de “el Reglamento”; por tal razón no es posible evaluar un acto de disposición sobre este.

12. Que, en relación las áreas de **86 782.45 m² (99.17% de “el predio 1”)** y **6 436.49 m² (38.95% de “el predio 2”)** que se encuentran inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección determinar el cumplimiento de los requisitos establecidos para las causales de posesión reguladas en los literales 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

13. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “el administrado” sustenta su solicitud de venta directa en virtud del inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en ese sentido, corresponde determinar si cumple con los requisitos para la causal de posesión consolidada regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento” concordado con el numeral 5.6 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”: **a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010**; **b) área delimitada en su totalidad**; y, **c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”**; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta; de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

14. Que, cabe precisar que las citadas imágenes satelitales han sido utilizadas de conformidad con la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, mediante la cual 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.

15. Que, en el presente caso, tal como se indicó en los **ítem iv)** del noveno considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth del período 2009 al 2021, se puede apreciar que “los predios” se ubican sobre ladera de cerro de topografía variada con pendientes pronunciadas y agrestes, con suelo tipo pedregoso y con trazos de caminos en su interior, presentando ocupaciones parciales en extensiones de **933 m² (1.07% de “el predio 1”)** y **1 770 m² (10.71% de “el predio 2”)**, por posesiones informales en proceso de consolidación, encontrándose el mayor porcentaje de área en la condición de desocupados sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros; motivo por el cual, no cumple con los requisitos descritos en el décimo tercer considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causal regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, no se encuentra delimitado ni destinado a un uso en su mayor parte.

16. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, se debe disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

18. 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 la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales,

hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal. o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00482-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de junio de 2022, y los Informes Técnicos Legales N° 0619-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de junio de 2022, N° 0621-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de junio de 2022 y N° 0622-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de junio de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **AMÉRICO LUIS GÓMEZ RIVERA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan 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