



RESOLUCIÓN N° 0563-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 365-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PARAISO DE LA ZONA "Z"**, representada por su presidente Pablo Bautista Puente, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del predio de solicita la adjudicación en venta directa por causal 4), de un terreno de 4 420,54 m², ubicado en Mz. NS1A, Lote 6, Cuarta Etapa Zona "z" del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, en el distrito de Ate, en la provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio";

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 12 de enero del 2022 (S.I. N° 00579-2022) **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PARAISO DE LA ZONA "Z"**, representada por su presidente Pablo Bautista Puente (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** 9 fotografías (fojas 3 y 8); **2)** copia de la Constatación de Posesión del 22 de abril de 2006, emitido por la Gubernatura del distrito de Ate, correspondiente al lote 4 (fojas 9); **3)** copia de la Constatación de Posesión del 22 de abril de 2006, emitido por la Gubernatura del distrito de Ate, correspondiente al lote 7 (fojas 10); **4)** copia de la Constatación de Posesión del 22 de abril de 2006, emitido por la Gubernatura del distrito de Ate, correspondiente al lote 1 (fojas 11); **5)** copia de la Constatación de Posesión del 22 de abril de 2006, emitido por la Gubernatura del distrito de Ate, correspondiente al lote 8 (fojas 12); **6)** copia de la Constatación de Posesión del 22 de abril de 2006, emitido por la Gubernatura del distrito de Ate, correspondiente al lote 6 (fojas 13); **7)** copia de la Constatación de Posesión del 22 de abril de 2006, emitido por la Gubernatura del distrito de Ate, correspondiente al lote 3 (fojas 14); **8)** copia de la Constatación de Posesión del 22 de abril de 2006,

emitido por la Gubernatura del distrito de Ate, correspondiente al lote 2 (fojas 15); **9)** copia de la Constatación de Posesión del 22 de abril de 2006, emitido por la Gubernatura del distrito de Ate, correspondiente al lote 11 (fojas 16); **10)** copia de la Constatación de Posesión del 22 de abril de 2006, emitido por la Gubernatura del distrito de Ate, correspondiente al lote 5 (fojas 17); **11)** copia de la determinación del impuesto predial (HR) del año 2020, emitido por la Municipalidad distrital de Ate, correspondiente a los lotes 1, 2 y 3 (fojas 18-20); **12)** copia de la determinación del impuesto predial 2019(HR) del año 2019, emitido por la Municipalidad distrital de Ate, correspondiente a los lotes 4, 7 y 8 (fojas 21-23); **13)** copia simple recibos de pago 1463573 y 1463575 por concepto de Arbitrios Municipales del año 2019, emitido por la Municipalidad distrital de Ate, cancelado el 11 de septiembre de 2020 (fojas 24); **14)** copia simple de la determinación del impuesto predial (HR) del año 2019, emitido por la Municipalidad distrital de Ate, correspondiente a los lotes 11 y 5 (fojas 25-26); **15)** copia simple de la determinación del impuesto predial (HR) del año 2020, emitido por la Municipalidad distrital de Ate, correspondiente a los lotes 13, 14, 15 y 16 (fojas 27-30); **16)** copia simple de la Declaración Jurada del Impuesto Predial 2020 (PU), emitido por la Municipalidad distrital de Ate, correspondiente a los lotes 17 y 18 (fojas 31-32); **17)** copia simple de la determinación del impuesto predial (HR) del año 2020, emitido por la Municipalidad distrital de Ate, correspondiente a los lotes 20, 19 (fojas 33-34); **18)** copia simple de la partida N° 14359764 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 35-36); **19)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 910-2019, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 37-38); **20)** copia simple de la partida registral N° P02204890 del Registro de Predios, emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 39-44); **21)** copia de la memoria descriptiva suscrita por el Ing. Jorge Luis Gonzales Valera con CIP 149614 (fojas 45-49); **22)** copia simple de plano perimétrico suscrito por el Ing. Jorge Luis Gonzales Valera con CIP 149614 (fojas 50); **23)** copia simple de plano ubicación y localización suscrito por el Ing. Jorge Luis Gonzales Valera con CIP 149614 (fojas 51); y, **24)** copia simple de plano de trazado y lotización suscrito por el Ing. Jorge Luis Gonzales Valera con CIP 149614 (fojas 52).

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”, 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”).

6. 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.

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

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00479-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de abril del 2022 (fojas 53) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito en la Partida N.° P02204890 a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales de la Oficina Registral de Lima, con CUS N.° 38033.
- ii) Se ubica en el Lote 6 Mz – UCV NS1A Etapa Cuarta, Zona Z del P.J. Proyecto Especial Huaycán, constituye un equipamiento urbano (Bien de dominio Público) destinado al Uso Deportes, afectado en uso a la Municipalidad Distrital de Ate para fines de su competencia.
- iii) Es un terreno que forma irregular, de topografía variada parcialmente sobre ladera de cerro, ubicado en zona de expansión urbana, que se encuentra con ocupación parcialmente en (58.50%) por posesión informal para vivienda con una antigüedad anterior al 25 de noviembre de 2010. Análisis sustentado con imágenes satelitales y streetview del Google Earth.

10. Que, en atención a lo señalado en los considerandos anteriores, si bien se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, constituye un equipamiento urbano destinado a Uso Deportes, sobre el cual recae un acto de administración vigente; toda vez que, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate, por lo que constituye 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 del artículo 3° de “el Reglamento”; por tal razón no es posible evaluar un acto de disposición sobre este.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la Asociación”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. 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.

13. 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, 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° 00483-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de junio de 2022, y el Informe Técnico Legal N° 0620-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de junio de 2022.

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, 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PARAISO DE LA ZONA “Z”**, representada por su presidente Pablo Bautista Puentes, 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