

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0598-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de junio del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 451-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **HERMANDAD VIRGEN NATIVIDAD DE CHINLLA ASOCIACIÓN SANTA ROSA**, representada por su presidente Teodosio Jacinto Obregón Espinoza, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 1 667,30 m<sup>2</sup>, ubicada en la Avenida Colectora s/n, altura del Km 42 de la carretera Panamericana Norte en el lado izquierdo rumbo a Chancay, distrito de Santa Rosa, 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 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 25 de abril de 2019 (S.I. N° 13662-2019), la **HERMANDAD VIRGEN NATIVIDAD DE CHINLLA ASOCIACIÓN SANTA ROSA**, representada por su presidente Teodosio Jacinto Obregón Espinoza (en adelante “la administrada”), solicita la compraventa directa de “el predio”, según lo dispuesto por la causal c) del artículo 77 del reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA normativa que se encontraba vigente al momento de su presentación y que a la fecha se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Documento Nacional de Identidad de Teodosio Jacinto Obregón Espinoza (foja 10); **b)** Copia certificada de la partida registral N° 11013221 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 12); **c)** Copia certificada de Anotación de Inscripción (foja 13); **d)** Copia certificada de la partida registral N° 13331888 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 14 al 18), **e)** Copia certificada de la partida registral N° 13331894 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 19 al 22); **f)** Copia de la Sesión Ordinaria del Concejo de Municipalidad N° 22-96-MDSR (fojas 23 al 26); **g)** Oficio N° 126-97-MDSR/SG emitido por la Municipalidad de Santa Rosa (foja 27); **h)** Copia legalizada de Memoria Descriptiva (foja 28); **i)** Copia legalizada de Constancia de Posesión N° 010-2002 emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (foja 29); **j)** Copia legalizada de Ordenanza Municipal N° 099 emitido

por la Municipalidad de Santa Rosa (foja 30); **k**) Copia legalizada de Constancia de numeración N° 012-A-2014-GDUYE-MDRS (foja 31); **l**) Copia legalizada de Plano NN-01 (foja 32); **m**) Copia legalizada de Constancia de no adeudo N° 067-2018-GAT/MDSR (foja 33); **n**) Copia legalizada de Declaración Jurada de Impuesto Predial 2019 (foja 35); **o**) Copia legalizada de Boletas de pago (foja 36); **p**) Copia legalizada de Estado de cuenta corriente del contribuyente (foja 37); **q**) Certificado de Habilidad (foja 38); **r**) Memoria descriptiva (fojas 39 al 41); **s**) Plano Perimétrico (foja 42); **t**) Plano de Ubicación y localización (foja 43); y, **u**) Copia de Resolución N° 154-2018/SBN-DGPE (fojas 44 al 47).

**4.** Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “la administrada” amparó su requerimiento, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”.

**5.** Que, conforme se indica la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizara en el marco del Decreto Supremo N° 008-2021/SBN debiéndose aplicar por tanto la causal 3) del artículo 222° del referido cuerpo normativo que señala: “*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*”.

**6.** 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.

**7.** 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”.

**8.** 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 la solicitud.

**9.** 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**10.** 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.

**11.** 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.

**12.** Que, en tal sentido, como parte de la evaluación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N° 580-

2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo de 2019 (fojas 48), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) 857,82 m<sup>2</sup> (representa el 51,45 % de “el predio”), se superpone con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13331888 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 89800.
- ii) 713,30 m<sup>2</sup> (representa el 42,78 % de “el predio”), se superpone con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13331894 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 89801.
- iii) 96,18 m<sup>2</sup> (representa el 5,77 % de “el predio”), se superpone con ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.
- iv) visualizado el plano de zonificación que obra en esta Superintendencia, aprobado por Ordenanza 1085-MML del 18-10-2007, publicada el 26-10-2007 “el predio” recae parcialmente:

PREDIO	ZONIFICACION	PARTIDA	TITULARIDAD	Area (m2)	(%)
1 667,30	OU-USOS ESPECIALES	13331888	ESTADO	857,82	51,45
		13331894	ESTADO	259,00	15,53
		SIN INSCRIPCION REGISTRAL		96,18	5,77
	ZRP-PARQUE ZONAL N° 36	13331894	ESTADO	454,30	27,25
TOTAL				1 667,30	100

- v) En el Asiento D00002 de la partida registral N° 13331888, de rubros y gravámenes, se inscribe una hipoteca legal constituida a favor de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, hasta por la suma de S/. 1'319,991.00 soles, en conjunto con otro inmueble, en garantía del pago del precio de venta establecido en el asiento C00002.
- vi) Según las imágenes satelitales del programa Google Earth, se observa que "el predio" en el año 2003 comprendía terreno eriazo sin ocupación, en el año 2007 dentro de “el predio” existe dos muros en construcción en un avance del 10%, sin techo, no ejerciéndose ninguna actividad, en el año 2010 internamente se observa una Losa de concreto de un área aproximada de 480.00 m<sup>2</sup> (30x16) 28,78% delimitado con muros por sus tres lados, sin techo (no se determina el tipo de actividad).
- vii) Conforme a la Ficha Técnica N° 103-2012/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio 2012 correspondiente a la inspección en campo realizado el 22 de junio de 2012 por los profesionales de esta Subdirección, que indican “...existe un cerco perimétrico hecha de ladrillo en un área aproximada de 693, 64 m<sup>2</sup> de un altura de 250 m que corresponde a una Asociación...” y la Ficha Técnica n.° 015-2016/SBN-DGPE-SDS, inspección de 14/12/2015 donde se constata “... ocupado en un área de aproximadamente 659.91 m<sup>2</sup>, edificación con cerco de material noble, en cuyo interior se observó una losa de concreto y dos ambientes las cuales no cuentan con puertas, ni ventanas, ni pisos, al momento de la inspección no encontramos a nadie que nos brinde información del área ocupada...”

**13.** Que, en dicho contexto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “la administrada”, a través del Oficio N° 2034-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 55), requiriéndole lo siguiente: **i)** reformular su solicitud de venta, excluyendo el área de 454,30 m<sup>2</sup> (se ubica sobre zonificación ZRP-Parque Zonal N° 36) y 96,18 m<sup>2</sup> (representa el 5,77 % de “el predio”), se superpone con ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, presentando nueva documentación técnica (memoria descriptiva, plano perimétrico y ubicación); **ii)** presente nuevos medios probatorios de posesión que correspondan a “el predio”; y, **c)** acta de asamblea general en la que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio; asimismo, debe adjuntar el Libro padrón de asociados, otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) 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, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019 Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”), bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

**14.** Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado a “la administrada” el 20 de junio de 2019 (fojas 58), en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita, al no haberse encontrado a persona alguna en la primera visita, conforme se advierte del Acta de notificación de fecha 20 de junio de 2019 (fojas 60); motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444 . En ese sentido, el plazo de 15 días hábiles, más el término de la distancia venció el **12 de julio de 2019**.

**15.** Que, mediante escrito presentado el 10 de julio de 2019 (S.I. N° 22999-2019) (fojas 62), es decir, dentro del plazo otorgado, el Sr. Félix Fernando Maquín Obregón manifiesta ser el nuevo presidente de “la administrada”, precisa que han advertido errores en los documentos técnicos presentados, sobre todo la ubicación de su local y las diferencias en coordenadas Datum WGS84, por lo que, presenta nueva documentación rectificando los errores advertidos, indicados anteriormente; asimismo, presenta la documentación siguiente: **a)** Documento Nacional de Identidad de Felix Fernando Maquin Obregón (foja 63); **b)** Memoria Descriptiva (foja 64 y 65); **c)** Plano de Ubicación y Localización (foja 66); **d)** Copia legalizada de Constancia de no adeudo N° 111-2019-GAT/MDSR (foja 67); **e)** Copia legalizada de Estado de cuenta corriente de tributos (fojas 68 al 75); **f)** Copia legalizada de Declaración Jurada Impuesto Predial 2019 (foja 76); **g)** Copia legalizada de Comprobante de Pago (foja 77); **h)** Copia legalizada de Estado de Cuenta Corriente del Contribuyente (foja 78); **i)** Copia legalizada de recibo de pagos (foja 79); **j)** Copia legalizada de Resolución de Gobernación N.- 016-2007/GDSR (foja 80 y 81); **k)** Copia legalizada de Constancia de numeración N° 012-A-2014-GDUYE-MDSR (foja 82); **l)** Copia legalizada de Carta N° 053-2019-SGOPYC-GDU/MDSR (foja 83); **m)** Ordenanza N° 1085 (fojas 84 al 89); **n)** Copia legalizada del libro de actas N° 02 (fojas 90 al 101); **o)** Copia legalizada de Anotación de Inscripción y Partida N° 11013221 (fojas 102 y 103); **p)** Certificado de vigencia (fojas 104 y 105); **q)** Declaración Jurada (foja 106); **r)** Ficha RENIEC de Felix Fernando Maquin Obregón (foja 107); **s)** Copia legalizada de Registro de Padrón de Socios (fojas 107 al 165); y, **t)** Plano Perimétrico (fojas 166).

**16.** Que, de acuerdo a lo manifestado por “la administrada” en el párrafo precedente, se evaluó la documentación técnica presentada emitiéndose el Informe Preliminar N° 827-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2022 (fojas 167), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Revisado la información gráfica y literal de la memoria descriptiva, Plano de Ubicación y Localización ( U-01), se consigna el cuadro de Coordenadas UTM en DATUM WGS84, (realizada la conversión en el AutoCAD MAP 2013 ) y que insertado en la base grafica SBN, estas arrojan a “el predio” de un área de 1 667,60 m<sup>2</sup> en una ubicación distinta a la señalada en el Plano de Ubicación-Localización (U-01), sin embargo por los elementos señalados como la Calle principal, colindancias, y otros se logró ubicar a “el predio”.
- ii. Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° **13331888** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con el CUS N° **89800**.
- iii. De acuerdo a la Ordenanza N° 1524-MML, que modifica el plano de Zonificación del distrito de Santa Rosa aprobado por Ordenanza 1085-MML del 18 de octubre de 2007, “el predio” se superpone parcialmente a las siguientes zonificaciones:
  - a) 4 68,54m<sup>2</sup> (representa el 28,10 % de “el predio”) en OU-Usos Especiales, destinado a fines institucionales.
  - b) 1 068,72 m<sup>2</sup> (representa el 64,09 % de “el predio”) en ZRP-Parque Zonal N° 36, donde se declaran intangibles y reservadas exclusivamente para el uso recreacional para el cual fueron creadas.
  - c) 130,34 m<sup>2</sup> (representa el 7,81 % de “el predio”) en ámbito sin zonificación, en tanto corresponde a vías.
- iv. En el Asiento D00002, de rubros y gravámenes, se inscribe una hipoteca legal constituida a favor de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, hasta por la suma de S/. 1'319,991.00 soles, en conjunto con otro inmueble, en garantía del pago del precio de venta establecido en el asiento C00002.
- v. De las imágenes satelitales del programa Google Earth, se advierte que en el año 2003 “el predio” comprendía terreno eriazo sin ocupación, en el año 2007 dentro de “el predio” atraviesa dos muros en construcción en un avance del 10%, sin techo, no ejerciéndose ninguna actividad, en el año 2010 internamente se observa una Losa de concreto de un área aproximada de 480.00 m<sup>2</sup> (30x16) 28,78% delimitado con muros por sus tres lados, sin techo (no se determina el tipo de actividad).
- vi. De acuerdo a la Ficha Técnica N° 103-2012/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2012 correspondiente a la inspección en campo realizado el 22 de junio de 2012 y Ficha Técnica N° 015-

2016/SBN-DGPE-SDS, inspección de 14/12/2015, se constató que de la totalidad de “el predio”, solo se encontraba ocupado en un área de aproximadamente 659,91 m<sup>2</sup> (39,57%) conformado por una edificación con cerco de material noble, en cuyo interior se observó una losa de concreto y dos ambientes las cuales no cuentan con puertas, ni ventanas, ni pisos, al momento de la inspección no encontramos a nadie que nos brinde información del área ocupada...”

**17.** Que, en atención a lo señalado en los ítems **iii)** del décimo quinto considerando de la presente Resolución, está Subdirección mediante el Oficio N° 2516-2019/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto de 2019 (fojas 173), solicitó a la Municipalidad Metropolitana de Lima, nos informe lo siguiente: **i)** si “el predio” se ubica en zona urbana o zona de expansión urbana; y, **ii)** precise la zonificación establecida y los usos compatibles y/o actividades que se puedan desarrollar sobre este.

**18.** Que, ante el requerimiento descrito en el considerando que antecede, la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Oficio N° 1192-2019-MML-GDU-SPHU, presentado el 26 de agosto de 2019 (S.I. N° 28372-2019) (foja 179), nos informa lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra en área urbana; y, **ii)** recae en zona de Recreación Pública – ZRP (parque zonal N° 36), no sería compatible con ninguna actividad económica.

**19.** Que, esta Subdirección mediante Oficio N° 2876-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de setiembre de 2019 (foja 180), reiterado mediante Oficio N° 01535-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2020 (fojas 185), se solicitó a la Municipalidad Metropolitana de Lima, precise lo siguiente: **i)** aclare, precise, y/o ratifique la zonificación correspondiente a “el predio” y los usos compatibles y/o actividades que se puedan desarrollar sobre este, por cuanto se advierte que “el predio” en consulta se superpone parcialmente con zonificación zona de recreación pública – ZR, usos especiales (OU) y en ámbito sin zonificación; sin embargo, hasta el momento no se cuenta con respuesta de la entidad.

**20.** Que, en atención a lo señalado en el inciso c) del ítem **iii)** del décimo quinto considerando de la presente Resolución, está Subdirección mediante el Oficio N° 04807-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre de 2021 (fojas 182) y reiterado mediante Oficio N° 05251-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2022 (fojas 188), solicito a la Municipalidad distrital de Santa Rosa, informe lo siguiente: **i)** si “el predio” recaería dentro de una vía de circulación y de ser así sírvase informar la normativa que la declara como tal; y, **ii)** precisar el porcentaje de superposición de la vía con éste; siendo que con Oficio N° 001-2022-SGOPyC-GDU-MDSR, presentado el 07 de enero de 2022 (S.I. N° 00330-2022) (fojas 195), informa que, de acuerdo a la Habilitación Urbana<sup>1</sup>, se define la proyección de la vía denominada Avenida Colectora Residencial, que tiene un ancho vial de 21.00 ml, el cual se verifico con el predio materia de trámite verificándose que tiene una afectación de 109.07 m<sup>2</sup> y nos adjunta el plano perimétrico y ubicación.

**21.** Que, mediante escrito s/n “la administrada” presentado el 28 de diciembre de 2021 (S.I. N° 33118-2021) (fojas 200); solicita reunión para absolver y subsanar observaciones.; por lo que, mediante Oficio N° 170-2022/SBN-DGPE-SDDI se le comunicó al administrado que mediante la Resolución N° 0026-2020/SBN de fecha 4 de mayo de 2020 se dispuso implementar, el Servicio de Atención Virtual de Administrados denominado “Reúnete Virtual”, cuyo acceso es a través del Portal Web SBN ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)), motivo por el cual las citas y/o consultas que requieran los administrados deben hacerlo a través de nuestra plataforma virtual “Reúnete Virtual” que se encuentra a disposición las 24 horas del día.

**22.** Que, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa; asimismo, realizó la actualización de la información contenida en el informe preliminar N° 827-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2022, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0144-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero 2022 (fojas 204), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** La documentación técnica presentada por “la administrada” presentan deficiencias técnicas de las coordenadas de georeferenciación, no obstante, por información del entorno inmediato se confirma que existe correspondencia con la poligonal aportada a la base gráfica con el CUS 89800.

<sup>1</sup> Mediante Resolución de Gerencia N° 547-2014-GDUE/MDSR de fecha 23-12-2014; Resolución de Gerencia N°150-2015-GDU/MDSR de fecha 21-10-15, Resolución de Gerencia N° 072-2018-GDU/MDSR de fecha 31-10-18, Resolución de Gerencia N°019-2019-GDU/MDSR de fecha 13-03-19, Resolución de Gerencia N°24-2019-GDU/MDSR de fecha 27-03-19 y Resolución de Gerencia N° 038-2019-GDU/MDSR de fecha 10-05-19, todas emitidas por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, Provincia y Departamento de Lima; se han recepcionado las Obras de Habilitación Urbana Definitiva de la Asociación de Vivienda Santa Rosa de Lima.

- ii) Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13331888 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con el CUS N° 89800.
- iii) En el Asiento D00002, de rubros y gravámenes, se inscribe una hipoteca legal constituida a favor de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, hasta por la suma de S/. 1'319,991.00 soles, en conjunto con otro inmueble, en garantía del pago del precio de venta establecido en el asiento C00002.
- iv) Se encuentra afectado en 109,07 m<sup>2</sup> por la proyección de la vía denominada Colectora Residencial, que tiene un ancho de vía de 21,00 ml.
- v) Se superpone con el proceso judicial de legajo N° 198-2017, en estado no concluido, siendo la materia nulidad de acto jurídico y otros<sup>2</sup>.
- vi) Según las imágenes satelitales del programa Google Earth, se observa que en el año 2007 se inicia la construcción de muros en un avance del 10 %, en el 2016 se observa la existencia de un cerco perimétrico encerrando un área de aproximadamente 1 038 m<sup>2</sup> (representa el 62.25% de “el predio”), además de áreas techadas en su interior que hacen un área total de 238 m<sup>2</sup> (representa el 14.27 % de “el predio”), además de una loza deportiva de 450 m<sup>2</sup>, finalmente al 2021, se observa que el área techada se incrementada a 283 m<sup>2</sup> (representa el 16.97% de “el predio”).
- vii) Se mantiene lo descrito de la información obtenida de las Fichas Técnicas N° 103-2012/SBN-DGPE-SDDI del 22.06.2012 correspondiente a la inspección en campo realizado el 22.06.2012 y Ficha Técnica N° 015-2016/SBN-DGPE-SDS, inspección de 14/12/2015, no se visualizan otras fichas técnicas a la fecha.

23. Que, ha quedado determinado que, el área de 109,07 m<sup>2</sup> (representa el 6.54 % de “el predio”), se superpone con la proyección de la vía denominada Avenida Colectora Residencial que tiene un ancho de vía de 21,00 ml, en el marco de la habilitación urbana definitiva de la Asociación de Vivienda Santa Rosa de Lima con recepción de obra, por lo que no es posible realizar acto disposición sobre la citada área, por cuanto reviste el carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”.

24. Que, al haberse determinado que el área de 1 558,53 m<sup>2</sup> (representa el 93.46 % de “el predio”) es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, correspondiendo en virtud de la normativa citada en el décimo considerando de la presente resolución evaluar si “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión consolidada establecida en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

25. Que, en ese orden de ideas el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”<sup>3</sup>, cuyos requisitos se detallan a continuación: **a)** acreditar posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada; 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 una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

26. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iv) del décimo sexto considerando de la presente resolución, según la Ficha Técnica N° 0015-2016/SBN-DGPE-SDS del 11 de enero de 2016 (fojas 216), inspección realizada el 14 de diciembre de 2015 por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, se desprende de “el predio” identificado con código CUS N° 89800, lo siguiente:

- a) Terreno desocupado: abarca una superficie aproximada de 1 007,69 m<sup>2</sup> (representa el 60.43 % de “el predio”), presenta cerco perimetral en el lindero que colinda con la avenida vía colectora residencial,

<sup>2</sup> **Del aplicativo de procesos judiciales de esta Superintendencia**

A través de la presente demanda se pretende la nulidad del acto jurídico de compra venta, contenido en la escritura pública imperfecta de fecha 11 de febrero del años 2016, mediante el cual la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, representado por su alcalde Carlos Arce Arias, le transfiere a la empresa desarrollo de Proyectos Inmobiliarios SAC, a) el terreno de 1,667.60 m<sup>2</sup>, denominado sub lote a, ubicado en la avenida Alejandro Bertello, a la altura del kilómetro 42 de la carretera panamericana norte, que obra inscrito en la partida electrónica N° 13331888 del registro de predios de lima y b) el terreno de 20,332.25 m<sup>2</sup>, denominado sub lote 1, de la parcela a, ubicado en la avenida Alejandro Bertello, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de lima, que obra inscrito en la partida electrónica n° 13331894 del registro de predios de lima. Asimismo, se solicita la cancelación de los asientos N° C00002 del rubro títulos de dominio, registrados en las partidas electrónicas N° 13331888 y 13331894, inscrita en el registro de propiedad inmueble de lima y la restitución de los predios de propiedad estatal de 1,667.60 m<sup>2</sup> y 20,332.25 m<sup>2</sup>, ubicados en la av. Alejandro Bertello, altura cuadra 42 de la carretera panamericana norte, distrito de santa rosa, provincia y departamento de lima, inscritos en las partidas electrónicas N° 13331888 y 13331894 del registro de predios de lima.

<sup>3</sup> **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

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.

no se visualizó edificación alguna, el lindero (fondo) que colinda con el área afectada en uso a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, se observó cerco de palos con malla metálica.

- b)** Terreno ocupado: ocupa un área aproximada de 659,91 m<sup>2</sup> (representa el 39.57 % de “el predio”), edificación con cerco de material noble, en cuyo interior se observó una losa de concreto y dos ambientes los cuales no cuentan con puertas, ni ventanas ni pisos.

De lo manifestado anteriormente, se colige que, “la administrada” no cumple con el requisito descrito en el inciso c), establecido en el vigésimo quinto considerando de la presente resolución, requisito establecido por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, motivo por el cual, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”.

**27.** Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución”.

**28.** 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 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° 509-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 667-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **HERMANDAD VIRGEN NATIVIDAD DE CHINLLA AOCIACIÓN SANTA ROSA**, 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° 19.1.1.8

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**