



RESOLUCIÓN N° 0868-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 512-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SANDRO PUENTE VILLANUEVA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 418 490,64 m² ubicada en el 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 el 18 de abril del 2022 (S.I. N° 10680-2022), SANDRO PUENTE VILLANUEVA (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) plano perimétrico (fojas 3); b) memoria descriptiva (fojas 4); c) declaración jurada (fojas 5); d) declaración jurada de autovaluo (PR y HR) correspondiente a los años 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 2016 emitidas por la Municipalidad distrital de Carabayllo (fojas 8); e) contrato de cesión de derechos posesorios de terreno celebrado el 3 de octubre de 2004 (fojas 10); e) recibos emitidos por la Municipalidad distrital de Carabayllo el 4 de mayo de 1998 (fojas 12); y, f) Boucher emitido por la Municipalidad distrital de Carabayllo el 9 de septiembre del 2021 (fojas 27).

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 de 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”; 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 complementa 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 653-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2022 (fojas 29), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. 25 871,16 m² (representa el 6,18 % de “el predio”) se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12491444 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asignado con Código CUS N° 53574.

ii. 392 619,56 m² (representa el 93,82 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

iii. Se encuentra superpuesto parcialmente en 249 569,45 m² (59,64 %) con la concesión minera PASTOR CHOCAS con código N° 010025122 (vigente).

iv. Se encuentra parcialmente sobre los ámbitos denominados “Susceptibilidad alta a inundaciones por lluvias fuertes” y “Susceptibilidad baja a inundaciones por lluvias fuertes”, abarcando áreas de 31 499,07 m² (7,53 %) y 386 991,65 m² (92,47 %) respectivamente.

v. Se encuentra superpuesto con un canal de riego rural, abarcando un área aproximada de 13 498,74 m² (3,23 %), el mismo que no se encuentra contemplado en el Portal GEOHIDRO, por lo que “el administrado” deberá presentar el pronunciamiento de la autoridad competente.

vi. Recae en las zonificaciones Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, Otros Usos – OU y Limite de Área de Tratamiento Normativo, abarcando áreas de 335 241,29 m² (80,11 %), 81 345,33 m² (19,44 %) y 1 904,10 m² (0,45 %) respectivamente.

vii. Según Imágenes satelitales del Google Earth, se advierte que se trata de un terreno erizado, colindante con una zona agrícola, de topografía con pendiente moderada a fuerte (presencia de cerros), con un tipo de suelo rocoso, en la condición de desocupado y sin delimitación física que restrinja el acceso de terceros, salvo la existencia de camino internos, ocupación de un asentamiento humano en el extremo sureste abarcando aproximadamente el 12 554,72 m² (3 %), cuya antigüedad data de enero 2013.

9. Que, respecto al área de 392 619,56 m² (representa el 93,82 % de “el predio”), que no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia, es pertinente mencionar que de conformidad con el numeral 76.1, artículo 76° de “el Reglamento”: todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado de “el predio” que no cuenta con

antecedentes registrales, en virtud de lo establecido en el numeral a) del artículo N° 44° del “ROF de la SBN”.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente el área de 25 871,16 m² (representa el 6,18 % de “el predio”) constituye un bien de dominio privado del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición.

11. Que, en tal contexto, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el segundo considerando de la presente resolución mediante los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

i) La declaración jurada de autovaluo del año 2016 emitida por la Municipalidad distrital de Carabayllo el 15 de julio de 2021 y el estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad distrital de Carabayllo y cancelado el 9 de septiembre de 2021; dichos documentos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de posesión con anterioridad antigüedad al 25 de noviembre de 2010;

ii) El contrato de cesión de derechos posesorios de terreno celebrado el 3 de octubre de 2004, dicho documento no constituye documentación idónea para acreditar la posesión en la medida que se indica un área distinta (41 849,00 m²) a la solicitada, asimismo que no cumplen con la formalidad establecida en el numeral 3) del artículo 223°, considerando además que de conformidad con el Artículo 245° del Código Procesal Civil Peruano- Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 1. La muerte del otorgante; 2. La presentación del documento ante funcionario público; 3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; 4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y 5. Otros casos análogos. Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción; y,

iii) Los comprobantes de autovaluo de pago emitidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 4 de mayo de 1998, declaraciones juradas de autovaluo emitidas por la Municipalidad distrital de Carabayllo el 4 de mayo del 1998; dichos documentos no acreditan la posesión en la medida que no se indica datos técnicos (área y perimétrico) a fin determinar su correspondencia con “el predio”.

12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 02456-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de julio de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 35), requirió a “el administrado” subsane lo siguiente: i) presente nueva documentación técnica que excluya el área de 392 619,56 m² (representa el 93,82 % de “el predio”), no contar con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; ii) adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; iii) adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales; y, iv) deberá adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal de los cuerpos de agua. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (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”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

13. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 19 de julio del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta en el cargo (fojas 40). 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”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el 5 de agosto del 2022.

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 41) y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “el administrado” no cumplió con subsanar el íntegro 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 expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

15. Que, de otro lado, 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.

16. 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 Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 716-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 960-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **SANDRO PUENTE VILLANUEVA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan 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).

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario