



**RESOLUCIÓN N° 1111-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 3 de noviembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 834-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ZENON ALEJANDRO LAUREANO CORDERO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 14 603,68 m<sup>2</sup>, ubicado en Sector Las Lomas, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, inscritos a favor del estado en las partidas N° 13114406 y N° 14046043 (en adelante "el predio"); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - 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 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 20 de junio de 2022 (S.I. N° 16613-2022), ZENON ALEJANDRO LAUREANO CORDERO (en adelante "el Administrado"), solicita la venta directa de "el predio", señalando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" a la cual se acoge (fojas 1 al 2). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: 1) Memoria descriptiva del plano perimétrico (fojas 3 al 4), 2) Plano perimétrico, ubicación – Localización (fojas 5 al 6); 3) Oficio N°3289-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25 de setiembre de 2019 (fojas 7 al 9); 4) Copia de DNI (fojas 10); 5) Contrato de transferencia de uso y posesión de un lote de terreno del 19 de agosto del 2011 (fojas 11 al 13); 6) Transferencia de uso y posesión de terreno de fecha 12 de noviembre del 2009 (fojas 14 al 15); 10) autoevaluó del terreno HR Y PU 2009 (fojas 17 al 23); y, 11) Certificado literal de las siguientes partidas N° 14393123, 14393124, 14393125 (fojas 24 al 29); no obstante, de la revisión a la solicitud presentada se advierte que carece de documentación que acredite la posesión y que determine el área del terreno materia en consulta.

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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” y 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”).

7. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

9. 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01075-2022/SBN-DGPE-SDDI del 2 de setiembre del 2022 (fojas 30 al 37), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

a) Se encuentra superpuesto parcialmente sobre áreas todas inscritas a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

ítem	CUS	Partida Registral O.R. Lima	Titular	Área Parcial m2	Porcentaje %
1	117113	14046043	Estado- SBN	3 488,12	23.89
2	136530	14393123	Estado- SBN	11 104,14	76.04
3	79304	13114406	Estado- SBN	11,42	0.08
TOTAL			14 603,68	100.00	

b) No esta afectado por concesiones mineras tituladas o en trámite, así como tampoco por zonas agrícolas, por Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CiRAS, Comunidades Campesinas, pueblos indígenas ni por líneas de transmisión, así mismo tampoco se ve afectado por predios formalizados, Áreas Naturales Protegidas ni zonas de amortiguamiento.

c) Se encuentra afectado por 02 procesos judiciales de manera parcial, el primero con Legajo N° 007-2013 (EXP. 1476-2012) en estado No concluido y con Legajo N° 108- 2013 (EXP. 693-2013) en estado No concluido.

d) Se encuentra sobre CUS que se encuentran incorporados al portafolio inmobiliario como:

- CUS N° 117113 incorporado al Portafolio de Predios del Estado al 100% con código N° 356-2020 en estado vigente con Informe Preliminar N° 00623-2020/SBN-DGPESDAPE.
- CUS N° 79304, incorporado al Portafolio de Predios del Estado al 98.74% en Con Código 097-2017, en estado vigente con Informe Preliminar N° 01954-2020/SBNDGPE-SDAPE.
- CUS N° 136530, incorporado al Portafolio de Predios del Estado al 100% con Código 037-2019 en estado vigente con Informe de Brigada N° 00675-2019/SBN-DGPESDDI.

e) De la situación física y ocupación del “área disponible”, que se visualiza por imágenes de satélite del Google Earth, que en el año 2009 al 2013, de allí en el año 2016 se observa ocupación de 175 m<sup>2</sup> y de 376 m<sup>2</sup> por su lado Oeste, el área restante se encuentra desocupado, sin embargo, no se descarta la existencia de otros elementos.

f) De la consulta de la zonificación se visualiza que “el predio” se encuentra sobre zonificación PTP (Protección de Tratamiento Paisajista), información de acuerdo al plano de zonificación del distrito de Carabayllo aprobado con Ordenanza N° 1105-MML.

11. Que, en tal contexto, ha quedado determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

a) El contrato de transferencia de uso y posesión de un lote de terreno celebrado el 19 de agosto del 2011; no constituye documento idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión de “el predio” en la medida 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

b) El contrato de transferencia de uso y posesión de terreno celebrado el 12 de noviembre del 2009; no constituye un documento idóneo para acreditar la posesión de “el predio” en la medida que no se puede determinar su correspondencia con el mismo en la medida que se indica un área distinta a la solicitada y ha sido celebrada por terceros.

c) Declaración jurada de autoevaluó – impuesto predial (PR y HR) correspondiente al periodo 2009 emitida por la Municipalidad distrital de Carabayllo el 9 de diciembre del 2009; no constituyen documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio” en la medida que no han sido canceladas con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, según se señalada en literal a) del numeral 3) del artículo 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

12. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 03459-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2022 (fojas 38 al 41) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole lo siguiente: i) presentar documentación que sustente la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que, debe presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal 4) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; y ii) presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales; y, iii) presentar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales. 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, “el Oficio” fue notificado el 30 de setiembre del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta en el cargo (fojas 41). 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 Texto Único Ordenado de la Ley 27444 aprobado por Decreto Supremo N° 04-2019-JUS. 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 18 de octubre del 2022.

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, “el Administrado” no cumplió 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 exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

15. 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”.

16. 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.

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° 960-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1240-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ZENON ALEJANDRO LAUREANO CORDERO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento 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° 19.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario**