



RESOLUCIÓN N° 1218-2022/SBN-DGPE-SDDI

VISTO el oficio N° 0000000, de fecha 1 de diciembre del 2022

El Expediente N° 1143-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUAN PABLO CHIPANA SALAZAR**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 500,01 m², ubicada en la Junta de Posesionarios del parque Industrial de Quebrada Retamal, Zona IV- Nueva Esperanza Mz. P lote 6, distrito de Villa María del Triunfo, 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 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 07 de octubre de 2022 (SI N °26634-2022), **JUAN PABLO CHIPANA SALAZAR** (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 presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado firmado por el administrado (fojas 3); **b)** Declaración Jurada de Autoevaluó/Arbitrios de fecha 2022 (fojas 4); **c)** Copia simple de DNI de “el administrado” (fojas 6); **d)** Constancia de vivencia a nombre de “el administrado” con fecha 14.02.2022 (fojas 7); **e)** Constancia de Posesión N° 799-2017-GPUCOPHU-GDU/MVMT de fecha 15.06.2017 (fojas 8); **f)** Resolución de Sub Gerencia de Participación Vecinal Educación, Cultura, Deporte y Juventud N° 0147-2021-SGPVECDYJ-GDS/MVMT de fecha 28.09.2021 (fojas 9); **g)** Copia simple de la Partida Registral N° 11974303 del registro de personas jurídicas de Lima (fojas 12); **h)** Copia simple de la Partida Registral N° 12172773 del registro de predios de la Oficina Registral

de Lima (fojas 13); **i)** Copia de la Carta de Luz del Sur – Expediente N° 28057 (fojas 17); **j)** Certificado de Jurisdicción N° 003-2021-SGPUCOPHU-GDU/MVMT de fecha 17 de agosto del 2021(fojas 20); **k)** Carta 1292-2022-SGPUCOPHU-GDU/MYMT - Municipalidad de Villa María del Triunfo de fecha 15 de agosto del 2022 (fojas 21); **l)** Plano de lotización visado por la Municipalidad de VMT, de fecha noviembre 2009 (fojas 22); **ll)** Memoria Descriptiva - Plano de ubicación – localización (PU-01) - Plano Perimétrico (PP-01), documentación técnica firmada por Arq. Edinson Aliaga Chavez CAP 24999 (fojas 23).

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” 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”).

5. 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 inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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, 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.

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° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica adjunta a su solicitud, emitiendo el Informe Preliminar N° 1310-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2022, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, signado con el CUS N°41089.

ii) Se superpone con 2 procesos judiciales:

N° Reg	N° Legajo	Cod. Exp. Jud.	Solicitud de Ingreso	Superposición
1	063-2014	0041-2014	09453-2014	Total
2	067-2007	11817-2007	09188-2007	Total

iii) Según el plano de zonificación de la municipalidad de Villa María del Triunfo le corresponde a Zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP incompatible con el uso vivienda, según el Plano de Zonificación, Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N°1084-MMI del 11.10.2007, publicada el 18.10.2007, que aprueba el reajuste de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo, información contrastada con la página Web del Instituto Metropolitano de Planificación.

iv) De la situación física y ocupación de “el predio”, de acuerdo a las imágenes del Google Earth del periodo 16/03/2008, 28/04/2011 a la más actual del 03/11/2021, se observa un terreno de forma regular ubicado en zona urbana, con topografía ondulada y suelo rocoso; asimismo, colinda con la Calle Leoncio Prado.

De la visualización de imágenes históricas del periodo 2008, 2011 y 2021, se infiere que “el predio” se ocupó posterior al año 2011, ya que no se evidenciaba vivencia; sin embargo, en el año 2021 se visualiza la ocupación parcial del predio en un 65%.

v) De la información contenida en la Ficha Técnica N° 2597-2016/SBN-DGPE-SDS del 09 de septiembre del 2016, asociada al CUS 41089, ámbito donde recae “el predio”, se advierte que está ocupado de forma parcial por terceros observando aproximadamente 45 módulos precarios de vivienda de madera con techo de calamina, no apreciándose vivencia en toda el área.

10. Que, de lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, por lo que corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente Resolución, evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión invocada, regulada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

11. Que, el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, b) acreditar con documentos que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”); 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.

12. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iv) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes del Google Earth del periodo 16/03/2008, 28/04/2011 se visualiza que “el predio” se encuentra desocupado; mientras que en la imagen del 2021, se advierte la ocupación parcial del predio en un 65% de “el predio”, en tanto de acuerdo a la inspección realizada por los profesionales de la Subdirección de Supervisión - SDS del 09 de setiembre del 2016 en ámbito del CUS 41089, que dio mérito a la Ficha Técnica N° 2597-2016/SBN-DGPE-SDS, respecto del ámbito donde recae “el predio”, se precisa que se encuentra ocupado parcialmente por terceros observando aproximadamente 45 módulos precarios de vivienda de madera con techo de calamina, no apreciándose vivencia en toda el área.

13. Que, en tal contexto ha quedado determinado que no se encuentra ocupada la totalidad de “el predio” además que en los módulos precarios advertidos en la inspección técnica realizada por la Subdirección de Supervisión – SDS, no se advirtió vivencia, motivo por el cual, la solicitud de “el administrado” no cumple con los requisitos regulados por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, detallados en el décimo primer considerando de la presente Resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

14. Que, por los fundamentos antes expuestos, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la quinta disposición complementaria final de “la Directiva N° DIR00002-2022/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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 01138-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1356-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JUAN PABLO CHIPANA SALAZAR**, por los argumentos 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 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).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI