

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0225-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **1260-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PORTAL DE APURIMAC** representada por su presidente Jerson Gerardo Moreno Alcedo, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área de 38 017,37 m², ubicado en Asociación de Vivienda Portal de Apurímac, San Clara en el distrito de Ate, 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 (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 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 15 de setiembre de 2022 (S.I. N° 24479-2022) **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PORTAL DE APURIMAC** representada por su presidente Jerson Gerardo Moreno Alcedo (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" sin señalar causal a la cual se acoge del artículo 222º de "el Reglamento" (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia de documento nacional de identidad de la administrada (fojas 2); **b)** certificado de búsqueda catastral del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 3); **c)** plano de ubicación y localización (fojas 8); **d)** memoria descriptiva (fojas 9); **e)** plano perimétrico (fojas 12); **f)** memoria descriptiva del plano matriz (fojas 13); **g)** lista de socios (fojas 15 y 16).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1º el artículo 56º 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 complemente 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 “la administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1580-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre del 2022 (fojas 17 al 20) e Informe Preliminar N° 1670-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2022 (fojas 21) en los que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. El área de 36 659,62 m² (que representa el 95.73% de “el predio”) dentro de un área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 11426658 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con CUS N° 37298.
- ii. El área restante de 1 358,82 m² (que representa el 3.57% de “el predio”) se encuentra sobre la partida registral N° 11056781 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, que de su lectura corresponde a la inscripción de la Comunidad Campesina de COLLANAC SECTOR A. De la revisión de la partida registral N° 11426658, se observa en el asiento E0001 la extinción de la afectación en uso a favor de la Asociación de Vivienda Hijos de Apurímac mediante resolución N° 007-2005/SBN-GOJAR del 31.01.2005.
- iii. La carga de anotación preventiva de inicio del procedimiento de Transferencia por D.L. N° 1192 art. 41, a solicitud de la SBN a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, respecto de un área de 267.03 m² para la ejecución del proyecto denominado “SANEAMIENTO DE ESTRUCTURAS EXISTENTES EN EL DISTRITO DE ATE VITARTE” afecta a “el predio” y se encuentra asignado con el CUS N° 174549

- (provisional).
- iv. “El predio” se superpone aparentemente con los lotes 11 y 12 de la Mz. R2 perteneciente a la Urbanización Popular Asociación de Vivienda Hijos de Apurímac.
 - v. “El predio” se superpone con 02 solicitudes la S.I. N° 07321-2013 (pedido de venta por subasta) y 10277-2014 (pedido de venta directa), que involucran a “el predio” solicitado por la Asociación de Vivienda Hijos de Apurímac también en estado concluido.
 - vi. “El predio” se encuentra afectado por 02 procesos judiciales con legajo 355-2018 (EXP. Judicial 7972-2018) en estado concluido y Proceso judicial con legajo N.° 461-2019 (EXP. Judicial 216- 2019) sobre usurpación agravada, en estado no concluido.
 - vii. De la documentación a presentar, se requiere que “el administrado” precise la causal de venta adjuntando los documentos que lo acreditan.
 - viii. De la ocupación física y uso de “el predio”, se establece que se trata de un terreno de forma irregular con topografía accidentada, sobre ladera de cerro, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros, ocupado parcialmente en un área de 19 096,00 m² (50.23%), asimismo por su lado Este, se observa ocupación de 1 952,00 m² (5.13%), así como también se observa caminos de acceso hechas por el hombre, sin reglamentar.

11. Que, respecto al área de 1 358,82 m² (que representa el 3.57% de “el predio”) se encuentra sobre la partida registral N° 11056781 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de titularidad de la Comunidad Campesina de Collanac Sector A, lo que se encuentra detallado en el ítem ii), del considerando precedente.

12. Que, en relación al área descrita en párrafo anterior, corresponde indicar que el artículo 89° de la Constitución Política del Perú establece que las Comunidades Campesinas y Nativas *“son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior.”* Al respecto, el Tribunal Constitucional indicó en el Exp. N° 02765-2014-PA/TC: *“Por lo expuesto, se reitera que las comunidades nativas y campesinas, en virtud de dicha prerrogativa, tienen el legítimo derecho de evitar intrusiones a su propiedad, potestad que incluye determinar quiénes abandonan el territorio comunal o el uso de las tierras comunales”* (fundamento 43).

13. Que, por su parte, la Ley N° 24656 – Ley General de Comunidades Campesinas, en su artículo 1° prescribe que *“(…) el Estado a) Garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas; (…)* Asimismo, en su artículo 7° establece que: *“las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables”*. Por otro lado, en su artículo 23° dispone que: *“Son bienes de las Comunidades Campesinas: a) El territorio comunal cuyo dominio ejercen, así como las tierras rústicas y urbanas que se les adjudiquen o adquieran por cualquier título; (…)”*.

14. Que, en ese contexto, sin perjuicio de lo descrito en el artículo 95.3 de “el Reglamento”¹, esta Superintendencia no tiene competencia a facultad para evaluar actos de disposición sobre el 3.57% de “el predio”, considerando que se estaría afectando el derecho de propiedad y la autonomía de la Comunidad Campesina de Collanac Sector A en la libre disposición de sus tierras, la misma que tiene protección constitucional y es materia de un régimen legal especial, conforme la normativa descrita en los considerados precedentes; en tal sentido, no procede su pedido respecto a esta.

15. Que, respecto al área de 267.03 m² se encuentra como anotación preventiva a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, inscrito en el asiento D0003 el 06 de julio de 2022, encontrándose vigente por un año; por lo tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el cuarto considerando de la presente resolución.

¹ Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición

95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

16. Que, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, respecto del área de 36 392.59 m² (que representa el 95.73% de “el predio”), al haberse determinado que es de dominio privado del Estado de libre disponibilidad (en adelante, “el área disponible”); por lo que esta Subdirección emitió el Oficio N° 0022-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de enero del 2023 (fojas 41) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “el administrado” lo siguiente: **i)** deberá reformular su pedido de venta, solicitando únicamente el “área disponible”, conforme se indicó en el cuadro adjuntado; **ii)** escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 222° del “el Reglamento” y presentar nuevos medios probatorios; **iii)** deberá 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)** presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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 numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

17. Que, “el Oficio” fue notificado el 03 de enero de 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada” según consta en la constancia de Notificación Electrónica; 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”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **18 de enero de 2023**.

18. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo 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 expediente una vez consentida la presente 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.

19. Que, por otro lado, 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° DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el art. 53 del “ROF de la 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, el Informe de Brigada N° 224-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 marzo de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 264-2023/SBN-DGPE-SDDI de 16 marzo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PORTAL DE APURIMAC** representada por su presidente Jerson Gerardo Moreno Alcedo, 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 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI