

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0373-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente N° **084-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ LUIS ANAYA PÉREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 88 685,95 m² (8.8686 ha), ubicada al sureste del balneario de Santa Rosa entre la avenida Colectora C-18 y la avenida Bertello del 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 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el 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 19 de diciembre del 2022 (S.I. N° 33999-2022), **JOSÉ LUIS ANAYA PEREZ** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; posesión de “el predio” (fojas 1-6). Para tal efecto presenta los siguientes documentos: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 7); **b)** copia de la memoria descriptiva suscrita por el arquitecto, J. Víctor Quillca Mayo, con C.A.P N° 4640 (fojas 8); **c)** copia del plano perimétrico y ubicación (lámina: PU-01) suscrito por el arquitecto, J. Víctor Quillca Mayo, con C.A.P N° 4640 (fojas 9-10); **d)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 11); **e)** copia legalizada del contrato de transferencia suscrito por Vicente Alfredo Huamán Serrano y José Luis Anaya Pérez el 20 de enero del 2005 (fojas 12-13); **f)** certificado literal de la partida registral N° 13330898 emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (Publicidad N° 2022-7649285) (fojas 14-16); **g)** copia de estado de cuenta corriente del contribuyente con código 0000026202, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 03 de noviembre del 2022 (fojas 17); **h)** copia de recibo N° 090100169218 emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 03 de noviembre del 2022 (fojas 18); e, **i)** copia de recibo N° 090100169217 emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 03 de noviembre del 2022 (fojas 19).

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 complemente 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° 00239-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo de 2023 (fojas 20-25), complementado con el Informe Preliminar N° 00243-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de marzo de 2023 (fojas 26-29), los que concluyen respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Recae sobre el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13330898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 87938.
- ii) El área registral es de 88 685,74 m² y el área solicitada de 88 685.95 m², que difiere en 0.21 m², diferencia que se encuentra dentro de las tolerancias registrales permitidas.
- iii) Revisada la Base gráfica del Ministerio de Transportes y Comunicaciones - MTC, respecto a las secciones viales del Instituto Metropolitano de Planificación, se encuentra afectado en 217,30 m² (0.25%) por la VÍA COLECTORA C-18 (acceso a Santa Rosa), que cuenta con un ancho normativo vial de 30,00 ml, aprobado por Ordenanza N° 341-MML publicado el 06 de diciembre de 2001.
- iv) De la consulta a la plataforma del Geocatastro – SBN, se advierte que “el predio” se superpone con proceso judicial con legajo N° 019-2017 (Exp. Judicial N° 066-2017) de materia legal falsificación de documentos, en estado no concluido.
- v) Se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado con código N° 95-2014, en estado vigente.
- vi) De la visualización de las imágenes satelitales Google Earth, en el periodo del 29 de setiembre del 2007 al 31 de mayo del 2022 se advierte que “el predio” es un terreno ubicado en zona de expansión urbana, en condición de desocupado, asimismo, no se encuentra delimitado por obra civil de carácter permanente que restrinja de manera efectiva el acceso a terceros; no obstante, de la lectura de la Ficha Técnica N° 0762-2018/SBN-DGPE-SDS, que recoge información de la inspección realizada el 26 de abril de 2018 respecto de un área de 88 685,74 m², se encuentra ubicado a la altura del Km. 43 de la Panamericana Norte al sur-oeste del balneario de Santa Rosa a 210 metros

aproximadamente de la intersección formada por las Av. Bertello Santa Rosa, se accede al predio ingresando por la Urb. Santa Rosa, asimismo, durante la inspección se pudo verificar que este se encuentra desocupado, no se encontró cerco perimétrico que delimite el predio e impida el ingreso, se encontró postes que aparentemente no están operativos ya que no cuentan con tendido o cableado.

- vii) Según Plano de Zonificación del distrito de Santa Rosa, Área de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado mediante Ordenanza N° 1085-MML del 18 de octubre del 2007; “el predio” se encuentra zonificado conforme se detalla: a) un área de 79 749,11 m² (89.92%) en Zonificación – PTP (Zona de Protección y Tratamiento Paisajista), b) un área de 1 020,90 m² (1.15%) en Zonificación – RDM (Zona de Densidad Media), c) un área de 4 757,92 m² (5.37%) en Zonificación – ZHR (Zona de Habilitación Recreacional) y d) un área de 3 158,02 m² (3.56%) en área de circulación, asimismo, dicha planimetría del plano de zonificación difiere de la base grafica catastral del distrito de Santa Rosa y la realidad física, por lo que, se deja constancia que las estimaciones son referenciales.

10. Que, de acuerdo al ítem iii) del considerando precedente, se ha determinado que un área de 217,30 m² (0.25% de “el predio”), se encuentra afectado por la VIA COLECTORA C-18 (acceso a Santa Rosa), aprobado por Ordenanza N° 341-MML, la cual, en su artículo sexto señala que las áreas que forman parte del derecho de vía – tanto las vías propiamente dichas como los intercambios viales – son de uso público irrestricto, inalienables e imprescriptibles, quedando terminantemente prohibida su utilización para otros fines, bajo responsabilidad administrativa, civil y penal de los funcionarios o autoridades responsables, asimismo, concordado con el numeral 2¹ del 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento” las vías tienen carácter de inalienable e imprescriptible por constituir un bien de dominio público. Razón por la cual, no es posible disponer de la sección afectada por el derecho de vía que recae sobre “el predio”.

11. Que, por lo tanto, se ha determinado que un área de 88 468,65 m² (99.75% de “el predio”) es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, por lo que corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el quinto y sexto 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”.

12. 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) viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”).

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem vi) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales Google Earth, en el periodo del 29 de setiembre del 2007 al 31 de mayo del 2022 se visualiza que “el predio” se encuentra desocupado y no está delimitado por obra civil de carácter permanente que restrinja de manera efectiva el acceso a terceros; asimismo, de la lectura de la Ficha Técnica N° 0762-2018/SBN-DGPE-SDS, que recoge información realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión el 26 de abril de 2018 respecto del área de 88 685,74 m², se advierte que “el predio” se encuentra desocupado, al no haberse encontrado cerco perimétrico que delimite el predio e impida el ingreso; en tal contexto ha quedado determinado que este no se encuentra ocupado.

14. Que, lo antes expuesto resulta razón suficiente para declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, por otro lado se han revisado los documentos presentados por “el Administrado”, advirtiéndose que no presentó documentación que acredite la antigüedad de la posesión de “el predio” de conformidad con el numeral 3) del artículo 223² de “el Reglamento”, asimismo, de la revisión de las imágenes satelitales de Google

¹¹ 2. Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. (...).

² Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa
(...)

Earth, en el periodo del 29 de setiembre del 2007 al 31 de mayo del 2022 se visualiza que “el predio” se encuentra desocupado, información corroborada con la Ficha Técnica descrita en párrafos precedentes, demostrándose que no hay ocupación sobre “el predio”, razón por la cual, “el Administrado” no estaría cumpliendo con los requisitos regulados por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, correspondiendo declarar improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, en relación al ítem vii) del noveno considerando de la presente resolución, se advierte que las estimaciones del Plano de Zonificación del distrito de Santa Rosa son referenciales, razón por la cual, de presentar una nueva solicitud de venta directa por alguna de las demás causales del artículo 222° de “el Reglamento”, se deberá realizar las consultar respecto al citado Plano de Zonificación.

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° 0364-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 410-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JOSÉ LUIS ANAYA PEREZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

- a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- d) Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.