

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0555-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 532-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CECILIA CATALINA SIANCAS TORRES**, representante de la Sucesión de Alejandro Siancas Tordoya, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 827,00 m² ubicado en el distrito de Chaclacayo, 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 sus 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 16 de mayo del 2023 (S.I. N° 12092-2023), **CECILIA CATALINA SIANCAS TORRES**, representante de la Sucesión de Alejandro Siancas Tordoya (en adelante "la administrada") peticona la venta directa de "el predio", invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 01). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** acta de sucesión intestada de Alejandro Siancas Tordoya emitida el 12 de diciembre del 2021 (fojas 4); **b)** plano perimétrico (fojas 8); **c)** plano de ubicación y ubicación (fojas 9); **d)** memoria descriptiva (fojas 10); **e)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (foja 14); **f)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina registral de Lima (fojas 15); **g)** Estados de cuenta emitido por la Municipalidad distrital de Chaclacayo (fojas 19); **h)** constancia de no adeudo N° 132-2021-SGREC-GAT/MDCH emitida por la Municipalidad distrital de Chaclacayo (fojas 24); **i)** recibos emitidos por la Municipalidad distrital de Chaclacayo (fojas 25); **m)** declaraciones juradas de impuesto predial emitidas por la Municipalidad distrital de Chaclacayo (fojas 34); **n)** recibos emitidos por la municipalidad distrital de Chaclacayo

(fojas 40); ñ) resolución de Gerencia de Administración Tributaria y Rentas N° 485-2023 emitida por la Municipalidad distrital de Chaclacayo el 11 de junio del 2013 (fojas 93); y, o) Resolución de Alcaldía N° 0242 emitido por la Municipalidad distrital de Chaclacayo el 1 de marzo de 1999 (fojas 103).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra actualmente 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” concordado con 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 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00687-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2023 (fojas 133), en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) 813,22 m² (representa el 98,13 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.
- ii) 13,78 m² (representa el 1,87 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11966788 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 40633.
- iii) “El predio” es atravesado por el Canal de Derivación “Santa Inés”, canal operado por Junta de Usuarios del Sector Hidráulico Rímac, perteneciente a la Autoridad Local del Agua (ALA) Chillón – Rímac – Lurín, con una longitud total de 8.24 km y de uso agrícola.
- iv) De la ocupación de “el predio”, se verifica que este se encuentra parcialmente ocupado, con una edificación consolidada, la cual tiene un aproximado del 10% de ocupación del área total de “el predio” y su existencia data del año 2017. Cabe mencionar que el área restante de “el predio” se encuentra cubierto totalmente por vegetación, asimismo, no se visualiza algún cerco perimétrico que restrinja su acceso a terceros. Análisis sustentado en las imágenes satelitales del periodo abril de 2010 a abril de 2023.
- v) 596,60 m² (representa el 72,14 % de “el predio”) recae en zonificación Residencial de

Densidad Media – RDM y el resto de área de 230,40 m² (representa el 27,86 % de “el predio”) recae en Protección y Tratamiento Paisajístico – PTP, de acuerdo con el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo (Plano 01) del Instituto Metropolitano de Planificación (IMP), aprobado por Ordenanza Municipal N° 620-MML.

10. Que, respecto del área señalada en el ítem i) del considerando precedente se ha determinado que recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que ha quedado demostrado que no cuenta con inscripción registral a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe iniciar las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el artículo 49° y 50° del “ROF de la SBN”.

11. Que, en cuanto al área señalada en el ítem ii) del noveno considerando, que corresponde solo a 13,78 m² si bien se encuentra inscrita a favor del Estado, también lo es que la mayor parte de “el predio” no es de libre disponibilidad, toda vez que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, por lo que considerando que de acuerdo a la documentación presentada por “la administrada” “el predio” sería destinado a casa habitación, no corresponde continuar con la evaluación del área en mención.

12. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que: **a)** el 813,22 m² (representa el 98,13 % de “el predio”), se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y, **b)** 13,78 m² (representa el 1,87 % de “el predio”), si bien se encuentra inscrita a favor del Estado, la mayor parte de “el predio” no es de libre disponibilidad y considerando que “la administrada” lo requiere para casa-habitación, debe declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación, con la que pretende acreditar el cumplimiento de la causal invocada, adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto en el Informe Preliminar citado en el noveno considerando de la presente resolución, se indica que se encuentra atravesado por el Canal de Derivación “Santa Inés”; por lo que de lograrse su inscripción favor del Estado y de volver a solicitar la venta directa, se debe adjuntar documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua (ANA) que defina la faja marginal del cuerpo de agua, de acuerdo con el inciso 3) del numeral 6.1 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”².

15. 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 en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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° 590-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 650-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2023.

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 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.

² 3. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua (ANA) que defina la faja marginal del cuerpo de agua.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **CECILIA CATALINA SIANCAS TORRES**, representante de la Sucesión de Alejandro Siancas Tordoya, en virtud de los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, 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 presente expediente consentido en 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° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI