

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0581-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° **154-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JUAN CARLOS GUTIERREZ AMAO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área e 1 042 533,46 m² (100,25 ha) ubicado por los Cerros de Santa Ana, Conde, San Juan y Cabrera noreste de Centra Nuclear Racso y del Caserío Huarangal, distrito de Carabayllo, 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 03 de febrero del 2023 (S.I. N° 02632-2023), **JUAN CARLOS GUTIERREZ AMAO** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio” indicando que viene gestionando un proyecto de arborización en la Región Lima para su aprobación; asimismo hace mención a la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización (fojas 1 y 2). Para tal efecto presenta los siguientes documentos: **a)** Copias de DNI de “el Administrado” (fojas 3); **b)** Partida Registral N°14645118 de la Inscripción de Asociaciones de la Asociación Ecológica Manantial Resplandor de Jehová, de fecha 30 de marzo de 2021, emitido por emitido por la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Registral de Lima (fojas 4 al 6); **c)** Impuesto Predial – Declaración Jurada de Autoevalúo, de fecha 10 de noviembre de 2022, emitido por la Subgerencia de Registro y Fiscalización Tributaria de la Municipalidad de Carabayllo (fojas 7 al 10); **d)** Certificado Literal Publicidad N° 2023-236738 de la Partida N° 14194377, de fecha 12 de enero de 2023, emitido por la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Registral de Lima (fojas 11 al 13); y, **e)** Documentación técnica de “el predio”, suscrita por el Profesional: Milton Edward Villacorta Castro, con código C.I.P. N° 26697 (fojas 14 al 17) (Memoria descriptiva, Plano Perimétrico y Plano de Ubicación).

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° 00367-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 2023 (fojas 18 al 21), en el cual concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono de “el predio”, a partir del cuadro de coordenadas, se verifica que el área gráfica es de 1 000 000,01 m² (100 ha), la cual tiene una diferencia de 0,01 m² con el área presentada en la documentación técnica, este valor se encuentra dentro del margen de error establecido en los parámetros catastrales vigentes. Cabe mencionar que el área no es concordante con la detallada en la Solicitud de Ingreso (1 042 533,46 m²). Sin perjuicio de ello, se continuará la evaluación con el área obtenida a partir de la digitalización.
- ii) De la revisión de la información gráfica en el visor SUNARP, se obtiene que el presente gráfico se superpone totalmente con la partida registral N° 14194377 del Registro de Predios Urbano de la Oficina Registral Lima.
- iii) De la lectura de la Partida N° 14194377, correspondiente a “el predio”, se tiene que:
 - No cuenta con Título de Dominio.
 - En el Asiento D00001 (Cargas y gravámenes), se verifica la Anotación Preventiva del Procedimiento de Primera Inscripción de Dominio a solicitud de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales mediante el Oficio N° 9922-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24/10/2018, por la cual se anota preventivamente el Inicio del Procedimiento de Primera Inscripción a Favor del Estado respecto del terreno eriazado de 4 446 011,32 m². Es preciso indicar que, la Anotación Preventiva del Procedimiento de Primera Inscripción de Dominio a la fecha no cuenta con anotación definitiva.
- iv) De la visualización de las imágenes satelitales Google Earth, del período de 2010, 2013 y 2023 se visualiza que “el predio” es un terreno eriazado, rodeado de terrenos de la misma naturaleza, en laderas de colinas, por el este el Río Chillón, la Avenida Túpac Amaru y campos de cultivos. Adicionalmente, se puede verificar que a través del tiempo no hay un uso del suelo ni actividades de ocupación.

10. Que, en relación al ítem iii) del párrafo precedente, esta Subdirección mediante Memorándum N° 01882-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2023, solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, información del estado actual de la titularidad de “el predio”. Siendo que, con Memorándum N° 02486-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2023, la SDAPE informa que dispuso la Primera Inscripción de Dominio a favor del Estado a través de la Resolución N.° 467-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio de 2019¹ y fue solicitado ante la Oficina Registral de Lima su inscripción; sin embargo, fue observada y tachada por presentar superposición con áreas inscritas, por lo que requirió la base gráfica correspondiente y posteriormente realizó el redimensionamiento del área; asimismo, indica que emitirá la resolución modificatoria y se solicitará su inscripción.

11. Que, en tal sentido, se ha advertido que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, razón por la cual, esta Subdirección no puede realizar actos de disposición sobre este, de conformidad a lo dispuesto en el numeral 76.1² del artículo 76° de “el Reglamento”.

12. Que, no obstante ello, una vez se encuentre inscrito “el predio” a favor del Estado, queda expedito el derecho de “el Administrado” para peticionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “el Administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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° 601-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0672-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JUAN CARLOS GUTIERREZ AMAO**, 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

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

¹ De la consulta del Sistema de Gestión Documentario se advierte que la Resolución N° 467-2019/SBN-DGPE-SDAPE esta relacionada con el Expediente N° 866-2015/SBN-SDAPE, en el cual de la revisión del mencionado aplicativo se advierte que la SDAPE ha emitido el Oficio N° 4122-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de mayo de 2023, solicitando a Registros Públicos la búsqueda catastral del predio siendo atendida con la S.I 15541-2023; de lo que se colige que aun no se ha emitido la Resolución.

² **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.