

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0716-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° **609-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA "EL NINIVE"**, representada por Lucas Salvatierra Mendoza, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 7,54175 ha (75 417,47 m²), ubicado 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 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 05 de mayo del 2023 (S.I. N° 11071-2023), la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA "EL NINIVE"**, representada por Lucas Salvatierra Mendoza (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento", dado que manifiesta encontrarse en posesión desde hace más de veintiocho años, es decir antes del 25 de noviembre de 2010 (fojas 1 al 3). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: a) Copia de D.N.I. del presidente de "la Asociación" (fojas 4); b) Copia de Partida N° 03000727 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 5 al 21); c) Documentación técnica suscrita por el ingeniero Jayr Gustavo Zavala Villarroel, con registro C.I.P. N° 267657 (fojas 22 al 26); d) Copia de la Ficha N° 149507 que continua en la Partida N° 45189759 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 27 al 36); e) Declaración Jurada de no tener impedimento de adquirir derechos reales con el Estado (fojas 37); f) Declaración Jurada de Autenticidad de documentos presentados (fojas 38); g) Copia de Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR, HL y PR) y Copia de Determinación del Impuesto Predial de los años del 1999 al 2003, 2008, 2010 al 2023, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 39 al 130); h) Constatación de posesión efectuada el 27.12.2009 firmada por el Gobernador del Distrito de Ate, Ministerio del Interior (fojas 132-133); i) Informe Técnico N° 057-99-

AG-UAD.LC/AL/C.PETT-CAS de la inspección ocular de fecha 09.06.1999 (fojas 134 al 136); j) Acta de Inspección Ocular de fecha 05.06.1995 (fojas 137); j) Informe Técnico N° 1219-95-PETT-DT.CPR de fecha 21.11.1995 emitido por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras (fojas 139-140); k) Certificación de la inspección ocular realizada por la Dirección de Participación Ciudadana de la Municipalidad de Ate, de fecha 31.03.2000 (fojas 141); l) Constancia de Posesión de fecha 18.01.2000 emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán (fojas 142); m) Constancia de Posesión de fecha 10.08.2001 emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán (fojas 143); n) Copia de la Carta N° 0078-2023-MIDAGRI-SG-OGA de fecha 06.03.2023 (fojas 145); ñ) Resolución Sub Gerencia N° 2606-2022 de fecha 13.12.2022, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 147-148); o) Memoria descriptiva y Plano perimétrico (fojas 149 al 151); y, p) Copia legalizada del Certificado de Punto Geodésico expedido por el Instituto Geográfico Nacional (fojas 153); y, q) Fotografías (fojas 155 al 162).

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° DIR00002-2022/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” 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, 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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00707-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio del 2023 (fojas 163 al 169), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta al Aplicativo SINABIP y la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, el Geocatastro de la SBN, se verificó que dentro de “el predio” existen cuatro (4) predios destinados a aportes reglamentarios sin inscripción registral, como se detallan a continuación:

Ítem	CUS Provisional	Destinado a	Titular	Documento	Área (m ²)
1	119376	Parque N° 4	Municipalidad Distrital de Ate	Resolución de Sub Gerencia N° 159-95-MLM/SMDU-DMDU de fecha 26.07.1995	3 397,50
2	119377	Parque N° 5	Municipalidad Distrital de Ate		1 603,12
3	119378	Área de Recreación	Municipalidad Distrital de Ate		4 521,00
4	119381	Educación	Ministerio de Educación		1 860,00

- ii) Se consultó el visor de la Base Gráfica Registral de SUNARP, verificando que “el predio” se superpone gráficamente con dos (2) ámbitos de mayor extensión inscritos y área sin inscripción registral, como se detalla a continuación:

Ítem	CUS	Partida	Titular	Área superpuesta	
				m ²	%
1	164330	14768094	Estado	0,49	0,00
2	S/N	11106191	Terceros	73 714,64	97,74
3	S/N	Sin inscripción registral		1 702,30	2,26
Total				75 417,43	100,00

- iii) De la lectura de la Partida N° 11106191, continuación de la Ficha N° 1636807, se verifica que corresponde al Fundo Pariachi y su anexo Pacayar, inscrito a favor de terceros, conformada por 762 asientos en 814 folios y registra diversas anotaciones de traslado de dominio, independizaciones y compra venta de acciones y derechos, además registra títulos pendientes; advirtiendo la independización de la Ficha N° 149507 que continúa en la Partida N° 45189759, que tiene como titular a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, sobre el cual recaería “el predio” según lo manifestado por el Ministerio de Desarrollo Agrario en la Carta N° 0078-2023-MIDAGRI-SG-OGA de fecha 06.03.2023 presentada por “la Asociación”; sin embargo, de la consulta realizada al visor de SUNARP, dicho ámbito no se superpondría con “el predio”.

10. Que, respecto al ítem i) del párrafo anterior se advierte que dentro de “el predio” existen cuatro (4) predios destinados a aportes reglamentarios, a favor de la Municipalidad Distrital de Ate (CUS 119376, 119377 y 119378) y el Ministerio de Educación (CUS 119381), advirtiéndose acciones de saneamiento pendientes¹, por lo que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre estos, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución, razón suficiente para declarar la improcedencia.

11. Que, en tal contexto, corresponde a la Municipalidad Distrital de Ate realizar acciones de saneamiento previas (independización e inscripción de titularidad), ello en el marco de lo dispuesto en el numeral 6)² del artículo 56° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades y al Ministerio de Educación de conformidad con el numeral 86.1 del artículo 86° de “el Reglamento”³ que prevé que el saneamiento físico legal, la administración, la conservación, defensa y recuperación de los predios de

¹ De acuerdo a la Resolución de Subgerencia N° 159-95-MLM/SMDU-DMDU del 27 de julio de 1995, se advierte que resuelve, entre otros, que de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo VI del Reglamento de Habilitación Urbana para la provincia de Lima, aprobada por Decreto de Alcaldía N° 103 de fecha 18 de julio de 1991, los interesados deben gestionar la inscripción preventiva ante los Registros Públicos de las áreas de los aportes correspondientes para Recreación Pública.

² Artículo 56°. - Bienes de Propiedad Municipal Son bienes de las municipalidades:
(...) 6. Los aportes provenientes de habilitaciones urbanas.
(...).

³ Artículo 86. - Entidades responsables de los predios de dominio público

86.1 El saneamiento físico legal, la administración, la conservación, defensa y recuperación de los predios de dominio público competen a las entidades responsables del uso público del predio o la prestación del servicio público, según corresponda, y conforme con las normas de la respectiva materia.

dominio público competen a las entidades responsables del uso público del predio o la prestación del servicio público, según corresponda, y conforme con las normas de la respectiva materia.

12. Que, por otro lado de acuerdo al visor de la Base Gráfica Registral de SUNARP el área de 1 702,30 m² (2.26% de “el predio”) recae en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1⁴ del artículo 76° de “el Reglamento”, sin perjuicio de ello, esta Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que evalúe de acuerdo a sus competencias, si corresponde la inmatriculación de la referida área, de conformidad con el artículo 49° del “ROF de la SBN”.

13. Que, en relación al ítem iii) del noveno considerando de la presente resolución, se advierte que el área de 73 714,64 m² (97.74% de “el predio”), se encuentra inscrita a favor de terceros, razón por la cual, no es competencia de esta Superintendencia evaluar o aprobar acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el séptimo considerando de la presente resolución.

14. Que, en relación al área restante de 0,49 m² de “el predio”, se prescinde de continuar la evaluación, en la medida que su extensión es un área residual menor al 1% de la expectativa de compra de “el predio”, razón por la cual, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación”.

15. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa por las siguientes razones: **i)** dentro de “el predio” existen cuatro (4) predios destinados a aportes reglamentarios, (CUS 119376, 119377, 119378 y 119381), advirtiéndose acciones de saneamiento pendientes por parte de la Municipalidad Distrital de Ate y del Ministerio de Educación, por lo que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre estos; **ii)** por otro lado, de la consulta al visor de la Base Gráfica Registral de SUNARP se advirtió respecto de “el predio que; 1 702,30 m² (2.26% de “el predio”) recae en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual, no puede ser objeto de acto de disposición alguno; **iii)** 73 714,64 m² (97.74% de “el predio”), se encuentra inscrita a favor de terceros, razón por la cual, no es competencia de esta Superintendencia evaluar o aprobar actos de disposición; y, **iv)** el área restante de 0,49 m², se prescinde de continuar la evaluación, en la medida que su extensión es un área residual menor al 1% de la expectativa de compra de “el predio”, por lo tanto, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la asociación”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente Resolución.

16. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que evalúe de acuerdo a sus competencias la inmatriculación del área de 1 702,30 m² “el predio”, de conformidad con el artículo 49° del “ROF de la SBN”.

17. Que, respecto a la Resolución de Subgerencia N° 159-95-MLM/SMDU-DMDU, en el cual resuelve, entre otros que deben gestionar la inscripción preventiva ante los Registros Públicos las áreas de los aportes correspondientes para Recreación Pública, se hará de conocimiento a la Subdirecciones de Administración del Patrimonio Estatal y Supervisión, a fin de que evalúe las acciones necesarias de acuerdo a sus competencias y atribuciones sobre el actual de los aportes reglamentarios que forman parte de “el predio”.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Brigada N° 730-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11

⁴ 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.

de agosto del 2023 y el Informe Técnico Legal N° 811-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA “EL NINIVE”**, representada por Lucas Salvatierra Mendoza, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI