



RESOLUCIÓN N° 0769-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1125-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS RUISEÑORES DEL PALOMAR DE ATE VITARTE**, representado por su presidenta Yuri Lorena Cruz Mallqui, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 2 510,53 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 02 de setiembre del 2022 (S.I. N° 23150-2022), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS RUISEÑORES DEL PALOMAR DE ATE VITARTE**, representado por su presidenta Yuri Lorena Cruz Mallqui (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” sin precisar la causal señalada en el artículo 222° de “el Reglamento”, sin embargo precisa ejercer a posesión desde antes del 12 de abril del 2006 (foja 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **a)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales (fojas 2); **b)** Copia de la partida registral N° 14861502 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 3); **c)** Resolución de Sub Gerencia N° 314-2022, emitida por la Municipalidad de Ate el 17 de marzo del 2022 (fojas 8); **d)** Resolución N° 1398-2019/SBN-DGPE-SDAPE, emitida por la SBN el 12 de diciembre del 2019 (fojas 10); **e)** Registro de Padrón de Socios de “la Asociación” (fojas 16); **f)** Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad registral N° 2051350-2022, emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 30); **g)** plano perimétrico, ubicación y localización (fojas 36); y, **h)** Documentación sustentatoria de posesión de los doce (12) asociados (fojas 46).

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° 01351-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de noviembre del 2022 (fojas 135) y actualizado mediante el Informe Preliminar N° 00525-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023 (fojas 139), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra gráficamente superpuesto con los siguientes ámbitos:

Ítem	CUS	Partida	Titular	Área(m2)	%
1	-	-	sin Inscripción Registral	505.04	20.12
2	164330	14768094	Estado	1,878.92	74.84
3	-	11106191	Tercero	126.57	5.04
TOTAL				2,510.53	100

- Del análisis de libre disponibilidad de “el predio”, se continuará con la evaluación del área de 1 878,92 m² cuya titularidad es el Estado, inscrito en la partida registral N° 14768094 del Registro de Predios de la Oficina de Lima, en adelante el “área disponible”.

ii) El “área disponible” y el “área sin inscripción registral” se superpone totalmente con el proceso judicial N° 139-2005 en estado no concluido, tipo de proceso judicial: civil, llevado en el Juzgado Mixto del Módulo Básico de Huaycán y de materia procesal de prescripción adquisitiva.

- iii) Se ubica en un entorno de expansión urbana, con presencia de ocupación desde el 2008, tiene pendiente pronunciada, ladera de cerro.
- iv) Se encuentra en un ámbito con zonificación ZRP – Zona de Recreación Pública, según el Plano de Zonificación del distrito de Ate, aprobado mediante Ordenanza N° 1099-MML de 30.11.07

10. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que el área de 126,57 m² (5.04% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de un tercero; motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre esta área, en atención a lo dispuesto en el inciso 56.1 del artículo 56^{o1} de “el Reglamento”, que 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.

11. Que, en cuanto al área de 505,04 m² (20.12% de “el predio”) se ha determinado que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, de conformidad el numeral 76.1) del artículo 76^{o2} de “el Reglamento”, solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, esta Superintendencia no puede aprobar ningún acto de disposición sobre la mencionada área. Por su parte esta Subdirección comunicará lo advertido a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE, para que evalúe el inicio del procedimiento de primera de dominio en el marco de sus funciones.

12. Que, en atención a lo señalado el área de 1 878,92 m² (74.84% de “el predio”) (en adelante el “área disponible”) constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el segundo considerando de la presente resolución mediante los cuales “la Administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- a) Declaración del impuesto predial 2022 (HR) y declaración jurada del impuesto predial 2022 (PU) que corresponde al contribuyente Mercedes Casaverde Coronado, emitidos el 24.08.2022; declaración jurada del impuesto predial 2022 (PU), declaración jurada del impuesto predial 2006 (PR) emitidos el 19.08.2022 y estado de cuenta sobre impuesto predial del 2016 y arbitrios del 2014, 2015, 2016 emitidos el 28.03.2016 que corresponde al contribuyente Teresas Casas Ramírez; determinación del impuesto predial 2022 (HR), declaración jurada del impuesto predial 2022 (PU) y estado de cuenta sobre impuesto predial del 2019, 2020, 2021, 2022 y arbitrios del 2019, 2020, 2021, 2022 emitidos el 17.08.2022 que corresponde al contribuyente Jaime Yaulilahua Marcas; determinación del impuesto predial 2022 (HR), declaración jurada del impuesto predial 2022 (PU) y estado de cuenta sobre impuesto predial del 2019, 2020, 2021, 2022 y arbitrios del 2019, 2020, 2021, 2022 emitidos el 17.08.2022 que corresponde al contribuyente Norma Ysabel Yaulilahua Marcas; determinación del impuesto predial 2022 (HR), declaración jurada del impuesto predial 2022 (PU) y estado de cuenta sobre impuesto predial del 2015, 2016, 2019, 2020, 2021, 2022 y arbitrios del 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 emitidos el 17.08.2022 que corresponde al contribuyente Elena Marcas Yauri; determinación del impuesto predial 2022 (HR) y declaración jurada del impuesto predial 2022 (PU) emitidos el 22.08.2022 que corresponde al contribuyente Edwin Cesar Huamán Casas; determinación del impuesto predial 2022 (HR) y declaración jurada del impuesto predial 2022 (PU) emitidos el 15.08.2022 que corresponde al contribuyente Gregorio Casaverde Coronado; determinación del impuesto predial 2022 (HR), declaración jurada del impuesto predial 2022 (PU), estado de cuenta sobre el impuesto predial del 2020, 2021, 2022 y arbitrios del 2020, 2021, 2022 emitidos el 01.09.2022, listado general de cuentas corrientes sobre impuesto predial del 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y arbitrios del 2009, 2010, 2011,

¹ **Artículo 56.-** Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales 56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante: 1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

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.

2012, 2013, 2014, 2015, 2016 emitidos el 05.07.2016 y estado de cuenta del impuesto predial del 2016 y arbitrios del 2016 emitidos el 05.07.2016 que corresponde al contribuyente Janet Mena Cruz Mallqui; declaración jurada del impuesto predial 2022 (PU), determinación del impuesto predial 2022 (HR) emitidos el 11.08.2022, listado general de cuentas corrientes del impuesto predial del 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y arbitrios del 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 emitidos el 05.07.2016, estado de cuenta sobre impuesto predial del 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y arbitrios del 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 emitido el 26.07.2019 y declaración jurada del impuesto predial 2021 (PU) emitidos el 23.11.2021 que corresponde al contribuyente Yuri Lorena Cruz Mallqui; determinación del impuesto predial 2022 (HR) y declaración jurada del impuesto predial 2022 (PU) emitidos el 24.08.2022 que corresponde al contribuyente William Cabrera Ordaya; determinación del impuesto predial 2022 (HR) y declaración jurada del impuesto predial 2022 (PU) emitidos el 12.08.2022 que corresponde a los contribuyentes Hugo Gregorio Rosales Diego y Hermenegilda Cisneros Abal de Rosales; declaración jurada del impuesto predial 2011 (PU) y determinación del impuesto predial 2011 (HR) emitidos el 01.07.2011 que corresponde al contribuyente Hugo Gregorio Rosales Diego; determinación del impuesto predial 2022 (HR) y declaración jurada del impuesto predial 2022 (PU) emitidos el 11.08.2022 y estado de cuenta sobre impuesto predial del 2013, 2014, 2015, 2016 y arbitrios del 2013, 2014, 2015, 2016 emitidos el 26.07.2019 que corresponde al contribuyente Germán Eusebio Cruz Mallqui; Los recibos de pago N° 0298183 y 0298184 emitidos el 29.04.2011; La declaración jurada del impuesto predial 2010 (PU) y determinación del impuesto predial 2010 (HR) emitidos el 18.12.2010 y los recibos de pago N° 0343685 emitidos el 06.07.2011; los recibos de pago N° 1203381, 1203382, 1203383, 1203384, 1203385, 1203386, 1203387, 1203388 emitidos el 18.12.2010 por la Municipalidad Distrital de Ate, corresponden a la cancelación del impuesto predial y arbitrios pertenecientes al contribuyente William Pedro Martínez Meza en el cual señala el área de 185.00m² (área menor a la solicitada) ; al respecto debemos indicar que si bien han sido emitidos por autoridad pública no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo tanto, no estarían cumpliendo con lo dispuesto en el numeral 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

- b)** Los recibos de pago N° 0962879, 0962880 y 0962881 correspondientes al impuesto predial de los años 2005 y 2006, cancelados el 15.11.2010 y emitidos por la Municipalidad distrital de Ate. Al respecto, de la evaluación de estos documentos, se advierte que, pertenece al pago de impuesto predial del contribuyente denominado “Gregorio Casaverde Coronado”, si bien tienen fecha anterior al 25 de noviembre de 2010 y han sido emitidos por autoridad pública, éstos no están acompañados de sus respectivas Declaraciones Juradas del Impuesto Predial (HR y PU o PR), asimismo se colige que pertenece tan solo a uno de los miembros de la Asociación, por tanto no cumplen con la formalidad descrita en el literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento” en concordancia con el literal a) del numeral 3 del artículo 6.2 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN, para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- c)** Constancia de vivencia a favor de Teresa Casa Ramírez otorgada por el Concejo Ejecutivo Central de la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán de fecha 19.01.2000; certificado domiciliario a favor Teresa Casa Ramírez otorgado por el notario público de Lima, José Barreto Boggiano de fecha de 05.01.2007; constancia de adjudicación a favor de Gregorio Zenobio Casaverde Coronado de fecha 05.05.2004; contrato de transferencia a favor de Janet Mena Cruz Mallqui y Yuri Lorena Cruz Mallqui otorgado por Julio Serapio Zambrano Contreras y Elena Coila Yuca de Zambrano de fecha 09.07.2009; constancia de posesión a favor de la Janet Mena Cruz Mallqui otorgada por la Asociación de Propietarios Agro - pecuarios “El Ninive” – Huaycán de fecha 28.10.2010; constancia de posesión a favor de la Yuri Lorena Cruz Mallqui otorgada por la Asociación de Propietarios Agro – pecuarios “El Ninive” – Huaycán de fecha 28.10.2010, es de precisar que si bien tienen fecha anterior al 25 de noviembre del 2010, dichos documentos no cuentan con datos suficientes para poder determinar la correspondencia con “el predio”, por lo tanto no resulta idóneo para acreditar formalmente la posesión en el mismo.
- d)** Constancia de posesión a favor de la Janet Mena Cruz Mallqui respecto de un área de 152,25 m² de fecha 24.01.2014; constancia de posesión a favor de la Yuri Lorena Cruz Mallqui respecto de un

área de 137,80 m² de fecha 24.01.2014; constancia de posesión a favor de la Yuri Lorena Cruz Mallqui de fecha 24.01.2014; constancia de posesión a favor de William Cabrera Ordaya respecto de un área de 139 m² de fecha 24.01.2014; constancia de posesión a favor de William Cabrera Ordaya respecto de un área de 151,26 m² de fecha 29.04.2011; constancia de posesión a favor de William Cabrera Ordaya de fecha 24.01.2014; constancia de posesión a favor de Hugo Gregorio Rosales Diego respecto de un área de 165 m² de fecha 04.12.2010; constancia de posesión a favor de Germán Eusebio Cruz Mallqui respecto de un área de 128,85 m² de fecha 24.01.2014, contrato de compra venta otorgado a favor de William Cabrera Ordaya por William Pedro Martínez Meza respecto de un área de 157,26 m² de fecha 29.04.2011; contrato de transferencia de posesión a favor de Hugo Gregorio Rosales Diego otorgado por William Pedro Martínez Meza de un área de 165 m² de fecha 04.12.2010, al respecto, se advierte que las áreas descritas son distintas al área solicitada, por lo que no se puede determinar su correspondencia con “el predio”, toda vez que no se cuenta con datos suficientes ni información técnica para su correcta ubicación y además son documentos posteriores al 25 de noviembre del 2010.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 03146-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio del 2023 (en adelante “el Oficio”), requiriéndole a “la Administrada” lo siguiente: **i)** indicar si reformula su solicitud de venta directa respecto del “área disponible”; **ii)** presentar el escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”; **iii)** adjuntar medios probatorios que acrediten su posesión indubitable sobre “el predio” con una antigüedad mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben guardar correspondencia con “el predio”, de acuerdo con la causal 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento” y numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; y, **iv)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado; y; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para subsanar las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 14 de julio del 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por la “Asociación”, según consta en el cargo (foja 150). 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 02 de agosto del 2023.

15. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario – SID “la Asociación” 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 esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

16. 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 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° 0763-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2023 y el Informe Técnico Legal N° 0855-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS RUISEÑORES DEL PALOMAR DE ATE VITARTE**, representado por su presidenta Yuri Lorena Cruz Mallqui, por los argumentos 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 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:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI