

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0892-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° **542-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ LUIS GARCIA ACARO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 000 m², ubicado en la Mz K Lote 06 Sector Cerro Colorado, ubicado en la Parcela C, a la altura del km. 4.5, de la carretera Lima a Pucusana, el distrito de Pucusana, 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 23 de mayo del 2023 (S.I. N° 12844-2023), **JOSÉ LUIS GARCIA ACARO** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; indicando que se encuentra en posesión de “el predio” (fojas 1 y 2). Para tal efecto presenta los siguientes documentos: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** Documentación técnica suscrita por el ingeniero civil Rommel Egusquiza Noriega, con Registro C.I.P N° 121214 (fojas 4 al 6); **c)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir con el Estado (fojas 7); **d)** Copia de la Minuta firmada por el notario María del Carmen Chuquiure con fecha de 16 septiembre de 2014 (fojas 8 al 10); **e)** Copia del contrato privado de transferencia de acciones y derechos de posesión de lote de terreno por compra venta otorgada por doña Mayumi Ascandon Chávez a don Jorge Luis García Acaro, de fecha 6 de junio del 2018 (fojas 11 al 14); **f)** Copia de la cláusula adicional de cancelación de contrato privado de transferencia de acciones y derechos de posesión de lote de terreno por compra venta (fojas 15 y 16); **g)** Copia del certificado de fecha 15 de junio de 1993 emitida por la Asociación de propietarios y poseedores de Cerro Colorado del distrito de Pucusana (fojas 15); y, **h)** entre otros (fojas 22 al 27).

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° 00864-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2023 (fojas 28 al 31), complementado con el Informe Preliminar N° 00913-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto de 2023 (fojas 32 al 34), los que concluyen respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- I. Forma parte de un ámbito mayor denominado PROPIEDAD ESTATAL - PARCELA C inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, y anotado en el registro SINABIP con el CUS N° 37658.
- II. Se encuentra superpuesto en un área de 1 926,36 m² (96,32%) con predio incorporado al Portafolio Inmobiliario con Código vigente 173-2023, encontrándose en proceso el pedido de conformidad del titular de pliego para su venta por subasta pública.
- III. De acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de Pucusana aprobado por Ordenanza 1086-MML del 18.10.07, publicada el 26.10.2007, se observa que “el predio” se encuentra sobre zonificación de Reglamentación Especial – ZRE.
- IV. De acuerdo a las imágenes satelitales referenciales del Aplicativo Google Earth, en el periodo de 24 de febrero de 2007 al 29 de marzo de 2014 se observa “el predio” sin delimitación física y desocupado sin indicios que haya sido usado y/o destinado a un fin determinado. En el periodo del 25 de octubre 2014 al 20 de noviembre de 2016, se observa la aparición de una pequeña construcción ubicada en el lindero noreste que representa menos del 1% de su extensión. En el periodo del 30 de octubre 2018 al 17 de noviembre de 2020, se advierte un cerco adicional que delimita el lindero noreste, al interior una pequeña construcción, que en la imagen más reciente ya no existe encontrándose delimitado parcialmente sin construcciones al interior ni indicios del desarrollo de actividad alguna. Asimismo, se advierte un entorno de expansión urbana en proceso de ocupación que define cierta trama urbana.
- V. A fin de reforzar la situación física temporal y ocupación de “el predio” se ha revisado el Informe de Brigada n° 442-2023/SBN-DGPE-SDDI y Fichas Técnicas n° 00073-2023/SBN-DGPE-SDDI de

fecha 15 de mayo y N° 00133-2023/SBNDGPE-SDDI de fecha 08 de agosto de 2023, respectivamente, que sustentan el procedimiento de incorporación al Portafolio Inmobiliario del Estado del predio con el código N° 173-2023, que corresponde al predio incorporado de 36 839,21 m², cuyo ámbito se superpone “el predio” (96,32%), advirtiéndose, entre otros, que se encuentra parcialmente ocupado por módulos prefabricados de madera dispersos a lo largo de toda su extensión, que suman un área aproximada de 200 m², además de movimiento de tierras con palos de madera que se presume fueron colocados con fines de lotización. No obstante, “el predio” se encuentra delimitado parcialmente en los linderos nor oeste y este, en su interior se encuentra desocupado sin indicios que haya sido usado y/o destinado a un fin determinado.

10. Que, de lo antes expuesto se ha determinado que “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”.

11. 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”).

12. Que, tal como se indicó en el ítem iv) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales Google Earth, se observa “el predio” sin delimitación física y desocupado sin indicios que haya sido usado y/o destinado a un fin determinado; asimismo, de acuerdo a la conclusión del Informe Preliminar N° 00913-2023/SBN-DGPE-SDDI, “el predio” se encuentra ubicado en zona de expansión urbana en proceso de ocupación, en un entorno con ocupación mínima con fines de vivienda, prevaleciendo las áreas sobre las que no hay posesión consolidada, indica también que no obstante que “el predio” se encuentra delimitado parcialmente en los linderos nor oeste y este, en su interior se encuentra totalmente desocupado sin indicios que haya sido usado y/o destinado a un fin determinado, análisis sustentado por las imágenes satelitales del Google Earth del periodo de febrero de 2007 a noviembre de 2020 e información recabada de la inspección técnica con fecha 24 de enero de 2023, que ha sido plasmada en el Informe de Brigada N° 442-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2023 y Fichas Técnicas N° 00073- 2023/SBNSDDI y N° 00133-2023/SBNSDDI de fechas 15 de mayo y 08 de agosto del presente año, respectivamente.

13. Que, en atención a las razones expuestas en los considerandos precedentes, ha quedado determinado que de acuerdo al Informe de Brigada N° 442-2023/SBN-DGPE-SDDI y las Fichas Técnicas N° 00073-2023/SBN-DGPE-SDDI y N° 00133-2023/SBNDGPE-SDDI que “el predio” se encuentra en un entorno con ocupación mínima con fines de vivienda, en el que prevalece áreas sin posesión consolidada, no advirtiéndose, delimitación de “el predio”; lo cual se refuerza con las imágenes satelitales del año 2007 al 2014, en las que se observa que “el predio” se encuentra desocupado sin indicios que haya sido usado y/o destinado a un fin determinado; motivo por el cual, no cumple con uno de los requisitos descritos en el décimo primero considerando para proceder a una venta directa por la causal regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

14. Que, por los fundamentos antes expuestos, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, 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° 00823-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0994-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JOSÉ LUIS GARCIA ACARO**, 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