

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0898-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° **688-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **LUIS ALBERTO MENDOZA SANTA CRUZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 500 m² ubicado en 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° 12845-2023), **LUIS ALBERTO MENDOZA SANTA CRUZ** (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)** Certificado de Búsqueda Catastral Publicidad N° 651361 con fecha 01.02.2023 (fojas 7 al 11); **d)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir con el Estado (fojas 12); **e)** Constancia de Posesión 0119-2014-GDU-MDP del 28 de abril de 2014 otorgada por la Municipalidad distrital de Pucusana (fojas 13); **f)** Certificado de posesión expedido por la Asociación de Propietarios Poseedores de Terrenos de Cerro Colorado de fecha 14 de junio de 2014 (fojas 14); **g)** Copia de impuesto predial Predio Urbano del año 2023 y Determinación de arbitrios municipales 2023 (fojas 15 y 16).

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° 00866-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2023 (fojas 17 al 20), complementado con el Informe Preliminar N° 01028-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2023 (fojas 21 al 23), los que concluyen respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- I. Forma parte de un ámbito 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 totalmente superpuesto 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, actualizado por Ordenanza N° 1774-MML del 26.02.2014, 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, del periodo del 2007 al 2012 “el predio” se encontraba totalmente desocupado con presencia vegetación propia de la zona en su interior. Sin embargo, de las imágenes del 2013 en adelante se visualiza 1 módulo prefabricado en su interior que ocuparía el 0.86% del predio aproximadamente, condición que se mantiene hasta el año 2018. Asimismo, se advierte que las imágenes varían en el año 2020 visualizando una edificación para el lado sur oeste que ocupa aproximadamente el 1%.

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, 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 noroeste y este, en su interior se encuentra totalmente 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, “el predio” se encontraba totalmente desocupado con presencia vegetación propia de la zona en su interior. Sin embargo, de las imágenes del 2013 en adelante se visualiza 1 módulo prefabricado en su interior que ocuparía el 0.86% del predio aproximadamente, condición que se mantiene hasta el año 2018; asimismo, de acuerdo a la conclusión del Informe Preliminar N° 01028-2023/SBN-DGPE-SDDI, “el predio” se encuentra ubicado en zona de expansión urbana con ocupación incipiente, delimitado con un cerco precario de troncos y alambrada, al interior se advierte pequeñas construcciones de material prefabricado que en conjunto abarca una extensión menor al 1%; dicha ocupación es advertida posterior al 6 de mayo de 2013, análisis sustentado por las imágenes satelitales del Google Earth del periodo de febrero 2013 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, “el predio” se encuentra delimitado con un cerco precario de troncos y alambrada, al interior se advierte pequeñas construcciones de material prefabricado que en conjunto abarca una extensión menor al 1%; la ocupación advertida es posterior al 6 de mayo de 2013, no advirtiéndose, delimitación total de “el predio”; lo cual se refuerza con las imágenes satelitales del año 2007 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° 00826-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1007-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **LUIS ALBERTO MENDOZA SANTA CRUZ**, 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