



RESOLUCIÓN N° 0928-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 541-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **OSCAR AURELIO MENDOZA SANTA CRUZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 000,00 m², ubicado en la Mz K Lote 08 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 de 2023 (SI N° 12843-2023), **OSCAR AURELIO MENDOZA SANTA CRUZ** (en adelante “el Administrado”), solicitó la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple del D.N.I de “el Administrado” (fojas 3); **b)** Plano Perimétrico, Plano de Ubicación y Localización y la Memoria descriptiva del lote con fecha de marzo de 2023, documentación técnica suscrita por el ingeniero civil Rommel Egusquiza Noriega, con Registro C.I.P N° 121214 (HABILITADO) (fojas 4); **c)** Copia de Certificado de Búsqueda Catastral de Publicidad n° 651361 expedido por la Oficina Registral de Lima con fecha 20.02.2023 e Informe Técnico n° 004074-2023-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 17.02.2023 (fojas 7); **d)** Declaración Jurada, firmada por “el Administrado” (fojas 12); **d)** Copia de Constancia de Posesión 061-2014- GDU/MDP de fecha 15.03.2014, expedido por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 13); **d)** Copia de la Constancia de Posesión a favor de “el administrado”, emitida por la “Asociación de propietarios y poseedores de terrenos de Cerro Colorado del distrito de Pucusana de fecha 13 de junio de 1993 (fojas 14); **d)** Copia de recibo de pago del año 2018,2019,

2020 y 2021; documentos emitidos por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 15); **d)** Copia de la Hoja de Resumen (HR) y el Impuesto Predial Predio Urbano (PU) del año 2022 emitidos por la Municipalidad Distrital de Pucusana; (fojas 19).

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° 863-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2023, complementa con el Informe Preliminar N° 914-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto de 2023, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Forma parte de un ámbito mayor denominado “Propiedad Estatal - Parcela C de 1 854 705,46 m², inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y anotado en el registro SINABIP con el CUS N° 37658.
- ii)** Se encuentra 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 la situación física – temporal, conforme información que obra en imágenes satelitales del Google Earth del periodo de febrero 2007 a noviembre de 2020 se visualiza que se trata de un predio ubicado en zona de expansión urbana en proceso de ocupación, parcialmente cercado, al interior en lindero noreste se advierte construcciones que abarca aproximadamente el 20% de su extensión, siendo los inicios de la ocupación con la construcción del cerco perimétrico de fecha posterior a mayo de 2013.

iv) De la revisión de la inspección técnica con fecha 24 de enero de 2023, que obra en Informe de Brigada n° 442-2023/SBN-DGPE-SDDI y Fichas Técnicas n° 00073- 2023/SBNSDDI y n° 00133-2023/SBNSDDI, se desprende lo siguiente:

- a)** Se trata de un predio ubicado en zona de expansión urbana en proceso de ocupación, en un entorno con ocupación mínima, prevaleciendo las áreas sobre las que no hay posesión consolidada, parcialmente cercado con un muro de ladrillo de concreto (lindero suroeste) y otros con cerco bajo de maderos y alambrada.
- b)** Al interior en el lindero noroeste se advierte ocupación con fines de vivienda, que comprende una construcción de material noble de un piso y techo calamina, de material noble, área cercada con malla raschel y pequeñas plantaciones, que en conjunto abarca un área aprox. de 600 m² que representa aproximadamente el 30% de su extensión, siendo los inicios de ocupación de fecha posterior a mayo de 2013.

10. Que, de lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, por lo que corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el octavo 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)** acreditar con documentos que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem **iii)** del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes del Google Earth del periodo febrero 2007 a noviembre de 2020 se visualiza que “el predio” se encuentra parcialmente cercado, al interior en lindero noreste se advierte construcciones que abarca aproximadamente el 20% de su extensión, siendo los inicios de la ocupación con la construcción del cerco perimétrico de fecha posterior a mayo de 2013, en tanto de acuerdo a la inspección realizada por los profesionales de esta subdirección del 21 de enero del 2023 y el en ámbito del CUS 37658, que dio mérito a las Fichas Técnicas n° 00073- 2023/SBNSDDI y n° 00133-2023/SBNSDDI, respecto del ámbito donde recae “el predio”, se precisa que se encuentra ocupado parcialmente prevaleciendo las áreas sobre las que no hay posesión consolidada.

13. Que, en tal contexto al haberse observado en las imágenes del Google Earth que no se encuentra ocupada la totalidad de “el predio” además que, en la inspección técnica realizada por esta Subdirección, respecto de un área de 36 839,21 m², en cuyo ámbito se ubica “el predio” en un porcentaje de 30%, no se advirtió posesión consolidada, motivo por el cual, la solicitud de “la administrada” no cumple con los requisitos regulados por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, detallados en el décimo primer considerando de la presente Resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

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.

15. Que, asimismo, 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° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF”).

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° 00838-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1033-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **OSCAR AURELIO MENDOZA SANTA CRUZ**, 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 procedimiento administrativo 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, y comuníquese
P.O.I N° 19.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI