

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0942-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° **685-2023/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **DELCY AIDA OBISPO CHUMPITAZ DE VELÁSQUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 3 335,61 m², ubicada 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 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 con fecha 23 de mayo de 2023 (S.I. N° 12847-2023), **DELCY AIDA OBISPO CHUMPITAZ DE VELÁSQUEZ** (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio” por causal prevista en la causal 3) del Artículo 222 de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** documento nacional de identidad de “la administrada” (fojas 3); **b)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Rommel Eguzquiza Noriega, con C.I.P. N° 121214 de marzo de 2023 (fojas 4); **c)** plano de ubicación y localización (Lámina U-01) suscrito por el ingeniero civil Rommel Eguzquiza Noriega, con C.I.P. N° 121214 de marzo de 2023 (fojas 5); **d)** plano perimétrico (fojas 6); **e)** certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX- Sede Lima del 01 de febrero del 2023 (fojas 7); **f)** informe técnico N° 004074-2023-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT (fojas 9); **g)** declaración jurada (fojas 12); **h)** constancia de posesión N° 0087-2016-GDU/MDP de 15 de junio de 2016 (fojas 13); **i)** constancia de posesión N° 002-2017-GDU/MDP emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 14); y, **j)** declaración jurada de impuesto predial (PU y HR) emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana del año 2017, 2018, 2019 y recibos (fojas 15 al 25).

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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00865-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio del 2023 (fojas 26), complementado con Informe Preliminar N° 01029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2023 (fojas 30), en los que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Se superpone totalmente en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37658.
- ii) Recae parcialmente 3 299.06 m² (98.39%) con área incorporada al portafolio del Estado con código 173-2023 con propuesta para venta por subasta pública presentado con el Informe N° 023-2023/SBNSDDI del 12 de julio de 2023, encontrándose pendiente la Conformidad de la ADIR para la continuación del procedimiento de aprobación de venta por subasta pública sustentado en el Expediente N° 672-2023/SBNSDDI.
- iii) “La administrada” no presenta documentos antes del 25 de noviembre del 2010 para acreditar la causal de venta directa invocada.
- iv) Se ubica en zona de expansión urbana en proceso de consolidación, se encuentra sin delimitación física, desocupado salvo la existencia de 4 módulos pre fabricados dispersos en su interior que ocuparían el 1.10% del predio aproximadamente, que se identificaron en el año 2016. Análisis sustentado con el histórico de imágenes satelitales del Google Earth.
- v) “El predio” recae en Zona de Recreación Especial (ZRE), según Plano de Zonificación de Lima del distrito de Pucusana, aprobado mediante Ordenanza N° 1086-MML del 18.10.2007, actualizado por Ordenanza N° 1774-MML.
- vi) Se encuentra ubicado en las faldas de un cerro, colindante a un camino, es de topografía variable y pendiente llana en zona de expansión urbana, delimitado por el lindero noroeste por un muro de predio colindante, por el noreste parcialmente por un muro de ladrillo, el resto del perímetro con

cercos precarios en mal estado de maderas y malla Raschel, al interior se visualiza 4 módulos prefabricados dispersos en su interior que ocuparían el 1.10%; la ocupación advertida es posterior a febrero 2016. Análisis sustentado en imágenes satelitales de Google Earth del periodo **de febrero 2007 a noviembre de 2020** e Inspección técnica del 24 de enero de 2023 (Informe de Brigada N° 442-2023/SBN-DGPE-SDDI y Fichas Técnicas N° 00073-2023/SBNSDDI y N° 00133-2023/SBNSDDI).

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, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iv) del noveno considerando de la presente Resolución, y según las imágenes satelitales de Google Earth disponibles del período 2007 al 2022, se encuentra ubicado en las faldas de un cerro, colindante a un camino, es de topografía variable y pendiente llana. De las imágenes del año 2007 hasta el año 2013 “el predio” se encontraba totalmente desocupado con presencia de una aparente quebrada y vegetación propia de la zona en su interior. Sin embargo, de las imágenes del 2016 en adelante se visualiza 4 módulos prefabricados dispersos en su interior que ocuparían el 1.10% del predio aproximadamente, condición que se mantiene hasta el año 2022.

13. Que, por otro lado, de la evaluación técnica realizada sobre “el predio” se identificó lo siguiente: **i) Ficha Técnica N° 0073-2023/SBN-DGPE-SDDI**, que recoge información de la inspección realizada el 24 de enero de 2023 respecto del CUS 37658 (Partida 11539843), se encuentra parcialmente ocupado 9%; actividad identificada vivienda y consolidación de edificación (Edificación consolidada de material predominante ladrillo y Edificación removible de material predominante prefabricado); **ii) Ficha Técnica N° 00133-2023/SBN-DGPE-SDDI** que recoge información de la inspección realizada el 24 de enero de 2023 respecto del CUS 37658 (Partida 11539843): **a)** 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; **b)** Por el noreste se evidenció un muro perimétrico de ladrillo con una extensión de 100 metros aprox. y un portón metálico de 5 metros de ancho, además de una construcción de material noble ocupando un área aprox. de 2500 m². también se encontró palos de madera, malla raschel y llantas de caucho en mal estado; **c)** Por el suroeste se encontró otro muro perimétrico de ladrillo, de aprox. 50 metros, y una construcción de material noble que ocupa un área aprox. de 600 m², con techo de calamina, además de una malla raschel alrededor y pequeñas plantaciones; **d)** Por el noroeste existe un muro perimétrico de ladrillo de aprox. 140 metros de longitud.

14. Que, en atención a las razones expuestas en los considerandos precedentes, se colige que “la Administrada” desde antes del 25 de noviembre de 2010 no ejerce la posesión en “el predio” y además el referido predio no se encuentra delimitado en su totalidad; motivo por el cual, la solicitud de venta directa no cumple con uno de los requisitos regulados por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, detallados en el décimo considerando de la presente Resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 853-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1045-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DELCY AIDA OBISPO CHUMPITAZ DE VELÁSQUEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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 y comuníquese.-

P.O.I. 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI