

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1160-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° **1010-2023/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **NICOLAS MARIANO OBREGÓN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 2 000 m², ubicada en la Mz. K, Lote 09, Sector Cerro Colorado del 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 "SBN", aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 y la Resolución N° 006-2022/SBN (en adelante "ROF de la SBN"), la Sub Dirección 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 con fecha 31 de agosto de 2023 (S.I. N° 23577-2023), **NICOLAS MARIANO OBREGON** (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" por causal prevista en la causal 3) del Artículo 222 del Reglamento (fojas 1 al 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** documento nacional de identidad de "el administrado" (fojas 3); **b)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Rommel Egusquiza Noriega, con C.I.P. N° 121214 de marzo de 2023 (fojas 4); **c)** plano perimétrico (Lámina P-01) suscrito por el ingeniero civil Rommel Egusquiza Noriega, con C.I.P. N° 121214 de marzo de 2023 (fojas 6); **d)** certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX- Sede Lima del 20 de febrero del 2023 (fojas 7 al 11); **e)** declaración jurada del 19 de mayo de 2023 (fojas 12); **f)** constancia de posesión N° 0367-2011-DDU/MDP emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana del 17 de setiembre de 2011 (fojas 13); **g)** copia de contrato privado de transferencia de acciones y derechos posesionarios efectuado entre

Miguel Ángel Querevalo Prado en favor de “el administrado” suscrito el 10 de enero de 2023 (fojas 14 al 16); **h)** copia de la declaración de autoavaluo, PU y HR emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana del año 2019 (fojas 17 al 18).

4. Que, el procedimiento 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, 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° 01245-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2023, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i)** Se encuentra comprendido dentro de un predio de mayor extensión 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 la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37658.
- ii)** Se encuentra incorporado en el Portafolio del Estado con código 173-2023, encontrándose en proceso el pedido de conformidad del titular del pliego para su venta por subasta pública.
- iii)** Consultado el GEOCATASTRO – SBN, se advierte que “el predio” no se superpone con solicitudes de ingreso de actos de administración o disposición pendientes o en trámite.
- iv)** La documentación presentada por “el administrado” a fin de acreditar la antigüedad de la posesión, no se ajusta a lo señalado dentro de la normativa de “el Reglamento”.
- v)** De la visualización de las imágenes satelitales del Google Earth del periodo de febrero 2007 al más actual noviembre de 2020, se advierte lo siguiente: **a)** del periodo 2007 a diciembre 2012, “el predio” no tiene delimitación física y desocupado, sin indicios que haya sido usado y/o

destinado a un determinado; **b)** del periodo 31 de mayo 2013 a febrero 2016, se advierte el trazado de define la poligonal y delimitación parcial de un cerco, no existiendo construcción o actividad alguna; **c)** del periodo 10 de mayo 2016 a noviembre 2020, se observa al interior de “el predio” el inicio de construcciones hasta abarcar aproximadamente el 2% de su extensión ubicado en la parte central.

vi) Considerando que “el predio” forma parte de un área incorporada a la subasta, denominada PARCELA 21 con un área de 36 839,21 m², en el cual se realizó una inspección en campo recogida en la Ficha Técnica N° 00073-2023/SBNSDDI, del cual se desprende que se encuentra parcialmente ocupado en un aproximado de 3 300 m² (8,96%) de los cuales 200 m² son módulos prefabricados de madera dispersa en toda su área y de 3 100 m² de construcciones consolidadas de material noble.

vii) Presenta zonificación ZRE: Zona de Reglamentación Especial, de acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de Pucusana aprobado por Ordenanza N° 1086-MML del 18.10.2007.

10. Que, en tal sentido, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y es de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “el administrado” teniendo en cuenta para ello la causal prevista en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, la que establece la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, lo que se detalla a continuación:

i) Para el inciso 3): **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”).

11. Que, de la evaluación técnica realizada sobre “el predio”, tal como se indicó en el ítem vi) del noveno considerando de la presente Resolución, se identificó la Ficha Técnica N° 0073-2023/SBN-DGPE-SDDI, que recoge información de la inspección realizada por profesionales de esta Subdirección el 24 de enero de 2023 respecto del CUS 37658 (Partida 11539843), del cual forma parte “el predio”, se encuentra parcialmente ocupado en aprox. 3 300,00 m² (8,96%) de los cuales aprox. 200,00 m² son módulos de madera y prefabricados de madera dispersa en toda su área, y 3 100,00 m² construcciones consolidadas de material noble.

12. Que, a mayor abundamiento según las imágenes satelitales del Google Earth disponibles del periodo 2007 al 2020, se advierte durante el periodo 2007 a diciembre de 2012, que “el predio” no tiene delimitación física y se encuentra desocupado. En el periodo de mayo 2013 a febrero 2016, se visualiza un trazado de define la poligonal y delimitación parcial de un cerco, no existiendo construcción o actividad alguna. De la revisión de las imágenes de mayo de 2016 a noviembre de 2020, se observa al interior de “el predio” el inicio de construcciones hasta abarcar aproximadamente el 2% de su extensión ubicado en la parte central.

13. Que, en tal contexto de lo expuesto en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución, se colige que “el Administrado” desde antes del 25 de noviembre de 2010 no ejerce la posesión en “el predio” y además “el predio” no se encuentra delimitado en su totalidad; motivo por el cual, la solicitud de venta directa no cumple con uno de los requisitos reguladas 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 lo solicitado.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “el administrado”, 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

“ROF de la SBN”, el Informe Técnico Legal N° 1256-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre del 2023 y el Informe de Brigada N° 00996-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **NICOLAS MARIANO OBREGÓN**, 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, comuníquese y publíquese.-
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