

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1757-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **713-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES LAS LOMAS DE CHILLÓN**, representada por Emilda Pineda Trujillo, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 39 239,54 m², ubicado en el Pueblo Joven Laderas de Chillón, en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio".

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 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 22 de octubre del 2024 (S.I. N° 30583-2024) la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES LAS LOMAS DE CHILLÓN**, representada por Emilda Pineda Trujillo (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" señalando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA que fue derogado por la causal 4) del artículo 222° del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA "el Reglamento". Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **1)** copia de documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** certificado literal de registro de personas jurídicas (fojas 4 al 11); **3)** anotación de inscripción (fojas 12); **4)** partida registral N° 13100163 del Registro de Personas jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 13); **5)** certificado de búsqueda catastral (fojas 16); **6)** memoria descriptiva (fojas 18); **7)** recibos (fojas 20 al 33); **8)** constataciones de posesión emitidas por el juzgado de Paz Urbano (fojas 34 al 80); **9)** constatación de posesión para servicios básicos N° 3140-2022-SGAM-GDU/MDPP de 3 de junio de 2022 (fojas 81); **10)** constancia de posesión N° 3611-2021-SGAM-GDU/MDPP de 20

de octubre de 2021 (fojas 82); **11)** declaración jurada de impuesto predial del año 2016 (fojas 83); **12)** plano perimétrico (fojas 85); **13)** planos de trazado y lotización (fojas 86 y 87).

4. Que, en el caso concreto, la pretensión de “la administrada” se adecua a la causal de venta directa prevista en el numeral 4) del Artículo 222° de “el Reglamento”, según el cual, procede la venta directa en el siguiente caso: “(...) *Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades. (...)*”.

5. 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° DIR00002-2022/SBN”)

6. 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” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Que, en ese sentido con la documentación presentada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01181-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2024 (fojas 88) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. De acuerdo con la Base grafica de la SBN – Geocatastro y el visor de la Base Grafica de SUNARP, se ha verificado que “el predio” recae sobre tres predios estatales, de los cuales, el CUS 50874, es un predio destinado a relleno sanitario con afectación de uso a Consejo Provincial de Lima mediante R.S. N° 121-79-VC-5600 del 01.06.1979, y no tiene partida registral.

CUS	PARTIDA	ANTECEDENTE REGISTRAL	TITULAR	AREA DE SUPERPOSICIÓN (m ²)	PORCENTAJE
114646	P01066974	-	ESTADO - COFOPRI	7 771,00	23,08%
103436	13827260	-	ESTADO	3 094,32	9,19%
50874	No tiene	-	ESTADO	22 806,06	67,73%
TOTAL				33 671,38	100,00%

- ii. Según la lectura de la partida registral N° P01066974 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, es el predio matriz del PP.JJ. Laderas de Chillón, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por COFOPRI. Actualmente la partida representa el área de circulación de dicho Pueblo Joven; y de la partida registral N° 13827260 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se encuentra inscrito a favor del Estado mediante la Resolución N° 729-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 27.08.2015, se debe indicar que dicha partida no tiene acto vigente. En ese sentido, el área superpuesta de la Partida N° 13827260, se denominó como “área disponible”.
- iii. Según el Visor de GeoLlaqta, tanto “el predio” como el “área disponible” recae totalmente dentro del Pueblo Joven Laderas de Chillón, no obstante, en el visor, no se visualiza la distribución de manzanas y lotes dentro de la zona.
- iv. Revisando el visor de ING con la carta nacional a escala 1:25 000, se observa que tanto “el predio” como el “área disponible” se encuentra en una zona con una topografía pronunciada.
- v. De acuerdo con los requisitos presentados por la Asociación adjuntó Recibos de pago de Arbitrios y Autoevaluó desde 2010 hasta 2016 del Sr. Oscar Castillo Rosales con DNI N° 32221267, donde se verifica que coincide con la dirección de “el predio”, no obstante, estos han sido pagados después del 25.11.2010. Adicionalmente adjunto las Constataciones Judiciales de Posesión y vivencia de varios pobladores, emitidos por el Juzgado de Paz, donde indican su posesión después 25.11.2010, con excepción de la Sra. Katherin Cristina Loayza Fernández, sin embargo, la dirección que consigna, está destinado área de forestación, no obstante, no se encuentra en el “área disponible”.
- vi. De acuerdo con en las imágenes satelitales del 11.04.2009, se observa que tanto “el predio” como el “área disponible” se encuentran totalmente desocupadas, no obstante, en las imágenes satelitales del 25.02.2011; 11.04.2019 y 03.02.2024, se observa que tanto “el predio” como el “área disponible” tiene ocupación parcial, obteniendo un área de 23 889,00 m² (70,95%) y de 2 608,00 m² (84,28%), respectivamente.
- vii. “El predio” y el “área disponible” le corresponde la Zonificación de Protección y Tratamiento Paisajístico (PTP).

11. Que, conforme el considerando precedente, el área de 22 806.06 m² (que representa el 67.73% de “el predio”) cuenta con CUS, sin embargo, no cuenta con partida registral. Al respecto, de la revisión del legajo del CUS 50874 se advierte que dicha área estaría destinada a relleno sanitario con afectación de uso a Consejo Provincial de Lima mediante R.S. N° 121-79-VC-5600 del 01.06.1979, por lo tanto, esta Superintendencia no puede disponer de dicha área.

12. Que, respecto al área de 7 771.00 m² (que representa el 23.08% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado -COFOPRI, que representa un área de circulación, por lo tanto, el área que corresponde a zona de vía; por lo que, no es posible evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta.

13. Que, en relación con el área restante de 3 094,32 m² (que representa el 9.19% de “el predio”) si bien se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13827260 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se prescinde de continuar la evaluación, en la medida que su extensión es un área residual menor de la expectativa de compra de “el predio”.

14. Que, por lo expuesto en el décimo primer, décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”.

15. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la administrada”.

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, el Informe Brigada N° 876-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 1822-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES LAS LOMAS DE CHILLÓN**, representada por Emilda Pineda Trujillo, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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 N° 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