

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0689-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 703-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VÍCTOR AYALA RODRÍGUEZ y EMERSON GOYO SOLÍS AMAYA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 943,83 m², ubicado en el distrito de Chaclacayo, 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 sus 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 29 de enero de 2021 (S.I. N° 01977-2021), los señores **VÍCTOR AYALA RODRÍGUEZ y EMERSON GOYO SOLÍS AMAYA** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” manifestando que ejercen la posesión por más de 20 años pero no invocan alguna de las causales señaladas en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de sus documentos nacional de identidad (fojas 2-3); **b)** plano perimétrico suscrito por arquitecto, J. Víctor Quillca Mayo (fojas 4); **c)** memoria descriptiva suscrito por arquitecto, J. Víctor Quillca Mayo (fojas 5); **d)** recibo de servicio de agua (fojas 6); **e)** copia del cargo de ingreso de recurso de reconsideración a la Municipalidad de Chaclacayo (fojas 7); **f)** copia del acta de nacimiento de Alberto Ayala Huamán (fojas 13); **g)** copia del acta de nacimiento de Maribel Pilar Ayala Huamán (fojas 14); **h)** copias de factura N° 125 y 229, del 13 de marzo de 1987 y 05 de diciembre de 1990, respectivamente (fojas 15 - 16); **i)** copia de la ficha única de matrícula de Mary Isabel Ayala Huamán (fojas 17); **j)** copia de tarjeta de control de Apafa 2002 (fojas 18); **k)** copias de las boleta de venta N° 002-000408, N° 002-001133, N° 001-000232, N° 001-000510 y N° 001-000517, del 17 de diciembre de 2002, 08 de junio de 2006, 13 de julio de 2006, 17 de

diciembre de 2006, 17 de diciembre de 2006, respectivamente (fojas 19 - 23); **l**) 03 recibos (fojas 24); **m**) copia de las boleta de venta N° 001-000231 y N° 001-000077, del 13 de julio de 2006 y 27 de junio de 2012, respectivamente (fojas 25 - 26); **n**) copia del contrato privado por elaboración de plano de fecha 30 de mayo de 2014 (fojas 27); **ñ**) copias de las boleta de venta 001-000649 y 001-005577 (fojas 28); y, **o**) copia de los recibos 042331, 043057, 046476, 046734, 00899, del 14 de setiembre de 2012, 23 de enero de 2013, 03 de abril de 2014, 17 de mayo de 2014 y 08 de setiembre de 2020 respectivamente (fojas 29 - 31); y, 11 fotografías presentada por “los administrados” (fojas 32-38).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “el administrado” ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, “los administrados” en su requerimiento no precisan ninguna de las causales del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para las causales de posesión que a la fecha se encuentran reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222°¹ de “el Reglamento”.

6. 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

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 de propiedad del Estado 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, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 de éste, y en tercer orden, los requisitos

¹Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. 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.

formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00930-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio de 2021 (fojas 40), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Del desarrollo de la documentación técnica presentada por “los administrados”, contrastada con el plano N° 1266-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de mayo de 2019 y la realidad física, se observa que la poligonal de “el predio” presenta deficiencias técnicas, dado que se encuentra desplazada en dirección noreste; razón por la cual, la evaluación se realizó en su ubicación y forma rectificadas, cuyo resultado es el área gráfica de 2 938,51 m², procediendo a realizar el análisis con el área en mención.
- ii)** Se encuentra sobre ámbito sin inscripción registral.
- iii)** 2 394,32 (81,48% de “el predio”) recae en ámbito de solicitud de ingreso N° 20430-2015 vinculado al Expediente N° 904-2015/SBNSDAPE sobre procedimiento de Primera Inscripción de Dominio, en estado de trámite, según la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso y el portal JMAP².
- iv)** La documentación presentada por “los administrados” para acreditar su posesión, se advierte que algunos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y otros no consignan el área y linderos, lo que no permite determinar su correspondencia con “el predio”.
- v)** Según la información del Google Earth durante el período comprendido del 2010 al más actual del 2021, se advierte que se trata de un terreno en zona de expansión urbana, ubicado sobre ladera de cerro de pendiente moderadamente empinada, del que se observa lo siguiente: **a)** en la imagen del 12/07/2010, que se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones que abarca un área de 308 m²; **b)** en las imágenes del 06/04/2013 y 21/12/2017, se incrementó la ocupación en 378 m² y 650 m², respectivamente; y, **c)** en la imagen del 22/01/2021, se encuentra ocupado por edificaciones pero no es posible determinar el estado o material de la construcción, están ubicados de manera dispersa en un área que abarca 1 200 m² (40,84% de “el predio”).
- vi)** De la revisión del Sistema Nacional de Bienes Estatales – SINABIP, se ha identificado la Ficha Técnica N° 0134-2020/SBN-DGPE-SDAPE resultado de la inspección técnica del 20 de agosto de 2020, se advierte que es un terreno de un área de 499 926,53 m², donde no existe acceso al predio, corresponde al cerro que se ubica detrás de propiedades de particulares, advirtiéndose que se trata de un predio de naturaleza eriaz, de topografía con pendiente mayores del 30%. Por el lado Noreste del predio, se observa plantaciones en la ladera del cerro, al conversar con personal que se ubica al ingreso del Condominio “Del Valle”, manifiestan que las plantaciones han sido realizadas por ellos, que se encuentran fuera del límite de su propiedad y que fue realizado únicamente con la intención de mejorar el paisaje de su entorno.
- vii)** Según el plano de Zonificación del distrito de Chaclacayo – Área de tratamiento normativo I-IV, aprobado por la Ordenanza N° 1099-MLL del 12 de diciembre de 2007, se observa que “el predio” recae en: **a)** 2 181,97 m² (74,25%) en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP; y, **b)** 756,54 m² (25,75%) en Zona Residencial de Densidad Media – RDM.

11. Que, en atención a lo señalado en el diagnóstico técnico detallado en el considerando anterior, esta Subdirección solicitó mediante Memorándum N° 02278-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2021 a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE informe sobre el procedimiento de inscripción de primera de dominio del área de 2 394,32 m² (81,48% de “el predio”), seguido bajo el Expediente N° 904-2015/SBNSDAPE; siendo que, en atención a lo solicitado, la SDAPE mediante Memorándum N° 02868 -2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio del 2021, informó que el expediente en consulta fue objeto de inspección técnica conforme conste la Ficha Técnica N°. 0134-2020/SBN-DGPE-

² [HTTP://JMAP.SBN.GOB.PE/MAPA_SBN/INDEX.JSP](http://JMAP.SBN.GOB.PE/MAPA_SBN/INDEX.JSP)

SDAPE del 24 de agosto de 2020 y que se encuentra en la segunda etapa del procedimiento de primera inscripción de dominio de acuerdo a lo establecido en la Directiva 002-2016/SBN.

12. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia y que en la actualidad parcialmente es materia de evaluación para su inscripción de dominio a favor del Estado. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76^{o3} de “el Reglamento”, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “los administrados”.

13. Que, no obstante lo indicado, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, “los administrados” deberán considerar que las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, establecen los requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, detallados 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) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”)
- ii) Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

14. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem v) del décimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth⁴, del 12/07/2010 “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones que solo abarcan un área de 308 m² y no cuenta con delimitación en su totalidad que restrinja el acceso a terceros, siendo que al 22 de enero de 2021 se advierte ocupación de edificaciones pero no es posible determinar el estado o material de la construcción, están ubicados de manera dispersa en un área que abarca 1 200 m² (40,84% de “el predio”); por lo que no procedería la venta directa de la totalidad del área materia de interés, por alguna de las causales expuestas en el considerando anterior.

15. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, 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, el Informe Brigada N° 00705-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0974-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de VENTA DIRECTA formulada por VÍCTOR AYALA

³Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

⁴ Octava.- Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales. En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

RODRÍGUEZ y EMERSON GOYO SOLÍS AMAYA, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario