

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0817-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de agosto del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° **183-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **FLAVIO ENESTO CASTRO HORNY y ROSA AUGUSTA YABAR SÁNCHEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 123,17 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Lurín, 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), 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 el 01 de febrero del 2022 (S.I. N° 03354-2022) por **FLAVIO ENESTO CASTRO HORNY y ROSA AUGUSTA YABAR SÁNCHEZ**, en adelante "los administrados", solicitan la venta directa de "el predio" por las causales 1), 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia del Oficio N° 02364-2021/SBN-GG-UTD del 23 de septiembre del 2021 (fojas 4); **b)** copia del Oficio N° 452-2021/SBN-PP del 19 de julio del 2021 (fojas 5 al 8); **c)** copia del Oficio N° 453-2021/SBN-PP del 19 de julio del 2021 (fojas 9 al 12); **d)** copia de la partida registral N° 14297238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 13 al 16), **e)** copia del reporte tributario – pendiente, con código de contribuyente 0103033 a favor de Castro Horny Flavio Ernesto (fojas 17); **f)** plano perimétrico suscrito por ingeniero civil, Fernando Bonilla De la Cruz, lamina P-01 (fojas 18); **g)** plano de ubicación catastral suscrito por ingeniero civil, Fernando Bonilla De la Cruz, lamina UC-01 (fojas 19); **h)** memoria descriptiva de plano perimétrico suscrito por ingeniero civil, Fernando Bonilla De la Cruz (fojas 20); **i)** copia del certificado de habilidad del Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 22); **j)** copia del documento nacional de identidad de Flavio Ernesto Castro Horny (fojas 23).

4. Que, mediante escrito presentado el 17 de febrero de 2022 (S.I. N° 05201-2022), el señor Flavio Ernesto Castro Horny, adjunta documentación para que sea evaluada en el presente expediente, siendo la que a continuación se detalla: **1)** copia de contrato privado de transferencia de terreno del 17 de febrero del 2021 (fojas 27); **2)** copia de contrato privado de transferencia de terreno del 08 de enero del 2021 (fojas 29); **3)** copia de contrato privado de transferencia de terreno del 18 de enero del 2021 (fojas 31); **4)** copia de contrato privado de transferencia de terreno del 08 de agosto del 2021 (fojas 34); **5)** copia del contrato privado del 16 de

abril de 2012 (fojas 36); **6)** copia del contrato privado del 27 de noviembre de 2012 (fojas 38); **7)** copia del contrato de venta de un terreno por posesión del 23 de setiembre de 2020 (fojas 39); **8)** copia de contrato privado de transferencia de terreno del 11 de agosto de 2016 (fojas 41); **9)** copia del contrato de venta de un terreno por posesión del 23 de diciembre del 2020 (fojas 42); y, **10)** copia del contrato de compra venta de terreno del 26 de enero de 2016 (fojas 43).

**5.** 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.

**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, 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”; así como 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”).

**7.** 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 numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**8.** 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.

**9.** Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

**10.** 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.

**11.** Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00305-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de marzo del 2022 (fojas 44 al 49), el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 14297238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 132483.
- ii)** Revisada la citada partida se advierte que la inscripción se efectuó en mérito a la Resolución N° 0092-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2019.
- iii)** De la situación física y de ocupación de “el predio”, se advierte de la información del Google Earth del periodo 2022 al 2021, que es de naturaleza eriaza, que constituye ladera de cerro con pendiente moderada, mientras que en la imagen del periodo del 2002 al 2011, se advierte que “el predio” se encontraba desocupado, salvo la zona sureste donde se aprecia unas construcciones tipo vivienda

que abraza una extensión menor al 1% del área requerida; en tanto en la imagen del 2016, se aprecia un incremento de la ocupación la que es delimitada por un muro perimétrico que atraviesa la zona central hasta el 2021, donde se observa construcciones para vivienda. Precisando, que la visualización de las imágenes es hasta donde la resolución de imagen satelital lo permite.

**12.** Que, posteriormente, mediante Oficio N° 01100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril del 2022 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección le informó a “los administrados” que deberán presentar los documentos siguientes: **a)** precisar la causal de venta directa en la que se encontraría inmerso su requerimiento; no obstante en el citado oficio, se precisó que de la información del Google Earth del periodo 2022 al 2021, se observa que “el predio” es de naturaleza eriaza, que constituye ladera de cerro con pendiente moderada, mientras que en la imagen del periodo del 2002 al 2011 se advierte que “el predio” se encontraba desocupado, salvo la zona sureste donde se aprecia unas construcciones tipo vivienda que abraza una extensión menor al 1% del área requerida; en tanto en la imagen del 2016, se aprecia un incremento de la ocupación la que es delimitada por un muro perimétrico que atraviesa la zona central hasta el 2021, donde se observa construcciones para vivienda; por lo que, se advierte que no se cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 exigido en las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; motivo por el cual, no es posible disponer de “el predio” por las causales de posesión; **b)** presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; **c)** en cuanto a la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento”, deberá presentar copia del instrumento público o documento de fecha cierta mediante el cual se acredita que el inmueble de propiedad del solicitante colinda con el predio estatal que pretende comprar; y, **d)** aclarar e indicar los nombres y apellidos completos de las siete (7) familias que representan como tal y presentar una carta poder simple con sus respectivas firmas; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 6.4 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**13.** Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado a “los administrados” el **12 de abril del 2022** en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Enrique Yabar Parraga, identificado con su documento nacional de identidad N° 07503782 en calidad de padre de uno de “los administrados”. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4<sup>1</sup> del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444. Por tal razón, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas vence el **29 de abril de 2022**.

**14.** Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental (SGD), se advierte que “los administrados” mediante escrito presentado el 19 de abril de 2022 (S.I. N° 10796-2022), solicitan un plazo adicional para presentar la documentación requerida en “el Oficio” y sin perjuicio de ello adjuntan diversa documentación con la cual pretende subsanar las observaciones formuladas a su solicitud de venta.

**15.** Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente y habiendo “los administrados” solicitado una ampliación de plazo para subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”, esta Subdirección emitió el Oficio N°. 01392-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de abril de 2022 (en adelante “el Oficio 1”), siendo notificado el 06 de mayo de 2022 en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Enrique Yabar Parraga, identificado con su documento nacional de identidad N° 07503782 en calidad de padre de uno de “los administrados”. Por tal razón, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un día (01) hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **23 de mayo de 2022**.

**16.** Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental (SGD), se advierte que mediante escrito presentado el 18 de mayo de 2022 (S.I. N° 13237-2022), “los administrados” dentro del plazo otorgado, adjuntan la documentación con la cual pretenden subsanar las observaciones formuladas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio”; por lo que corresponde determinar a esta Subdirección si “los administrados” han cumplido con subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:

<sup>1</sup> 21.4. La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

## **Respecto a precisar la causal de venta en la que se encontraría inmerso su requerimiento:**

De la revisión de su solicitud de venta, se observa que “los administrados” no indican expresamente la causal en la que se encuentra inmerso su pedido de venta directa; por lo que no han cumplido con subsanar la primera observación.

No obstante, de la revisión de la S.I. N° 10796-2022 y S.I. N° 13237-2022, se advierte que “los administrados” adjuntan documentación diversa con la cual pretenden acreditar la posesión de “el predio”; por lo que, se colige que sustentaría su requerimiento en las causales de posesión establecidas en los numerales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; en tal sentido, se procedió a evaluar la documentación en la que advertimos lo siguiente:

- Copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 21 de diciembre de 2018, que describe como contribuyente a: Castro Horny Flavio Ernesto, relativo a los tributos de impuesto predial de los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018; reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 27 de diciembre de 2018, que describe como contribuyente a: Castro Horny Flavio Ernesto relativo a los tributos de impuesto predial de los años 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018; declaraciones juradas de autoavalúo de impuesto predial periodo 2018, que describe como contribuyentes a Castro Horny Flavio Ernesto y Sra, donde figura un sello de recibido por la Municipalidad Distrital de Lurín el 21 de diciembre de 2018; reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 09 de mayo de 2022, que describe como contribuyente a: Castro Horny Flavio Ernesto, relativo a los tributos de impuesto predial del año 2022; copia de la declaración jurada de autoavalúo periodo 2018 (PR y HR) a nombre del contribuyente Castro Horny Flavio Ernesto; copia de la declaración jurada de autoavalúo periodo 2018 (PR y HR) a nombre del contribuyente Castro Horny Flavio Ernesto y Sra, emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín; copia de una constancia de posesión nro. 435-2015-GDU/ML a favor de Quispe Blas de Chumpitaz Rosa Eugenia, que describe un predio ubicado en la Higuera Lote A Rinconada Alta de Puruhuay Sector B, distrito de Lurín, emitido por la Municipalidad de Lurín el 26 de junio de 2015; copia de la declaración jurada de autoavalúo del periodo 2021 (PU y HR) a nombre de la contribuyente Abalos Velasque Liborio con un sello de recibido el 28 de enero de 2021 por la Municipalidad Distrital de Lurín; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 21 de setiembre de 2021, que describe como contribuyente a: Jauja Monge Nelly, relativo a los tributos de impuesto predial y arbitrios de los años 2021, 2020, 2019, 2018, 2017 y 2016; copia de la declaración jurada de autoavalúo del PU a nombre de la contribuyente Guzme Arroyo Betty María con un sello de recibido el 28 de octubre de 2018 por la Municipalidad Distrital de Lurín; copia de la declaración jurada de autoavalúo del periodo 2010 (PU y HR) a nombre de la contribuyente Guzme Arroyo Betty María con un sello de recibido por la Municipalidad Distrital de Lurín y declarado el 28 de octubre de 2018; copia de la declaración jurada de autoavalúo del periodo 2019 (PU) a nombre de la contribuyente Guzme Arroyo, Betty María con un sello ilegible de recibido por la Municipalidad Distrital de Lurín; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 29 de octubre del 2018, que describe como contribuyente a: Guzme Arroyo Betty María, relativo a los tributos de impuesto predial de los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 01 de octubre del 2021, que describe como contribuyente a: Guzme Arroyo Betty María, relativo a los tributos de impuesto predial de los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 10 de mayo del 2022, que describe como contribuyente a: Guzme Arroyo Betty María, relativo a los tributos de impuesto predial del año 2022; copia de la declaración jurada de autoavalúo del HR y PU a nombre de la contribuyente Avalos Velasque Emperatriz con un sello de recibido el 23 de setiembre de 2016 por la Municipalidad Distrital de Lurín; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 31 de agosto de 2020, que describe como contribuyente a: Avalos Velasque Emperatriz Vianny, relativo a los tributos de impuesto predial y arbitrios de los años 2020, 2019, 2018, 2017; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 27 de setiembre de 2016, que describe como contribuyente a: Avalos Velasque Emperatriz Vianny, relativo a los tributos de impuesto predial y arbitrios de los años 2015 y 2016; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 29 de setiembre de 2021, que describe como contribuyente a: Avalos Velasque Emperatriz Vianny, relativo a los tributos de impuesto predial y arbitrios de los años 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021; Si bien es cierto estos documentos han sido emitidos por autoridad competente; sin embargo, estos documentos son posteriores al 25 de noviembre del 2010; por lo que no cumple formalmente para acreditar la posesión de “el predio”.

- Copia simple del Contrato Privado Transferencia de Terreno de fecha 17 de febrero del 2021, celebrado entre Luis Antonio Cabrera Govea y Villavicencio De Los Rios Aurelio Atanacio, que describe un terreno ubicado en la Rinconada de Piruhuay Alta de Lurín, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 5,000.00 m<sup>2</sup>, del cual transfiere de 110 m<sup>2</sup> y colindancias; copia legalizada del Contrato Privado Transferencia de Terreno de fecha 18 de enero del 2021, celebrado entre Luis Antonio Cabrera Govea y Luz Maribel Huamán Díaz, que describe un terreno ubicado en la Rinconada de Piruhuay Alta de Lurín, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 5,000.00 m<sup>2</sup> del cual transfiere 110 m<sup>2</sup> y colindancias; copia simple del Contrato Privado Transferencia de Terreno de fecha 08 de enero del 2021, celebrado entre Luis Antonio Cabrera Govea y Luz Maribel Huamán Díaz, que describe un terreno ubicado en la Rinconada de Piruhuay Alta de Lurín, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 5,000.00 m<sup>2</sup> del cual transfiere 110 m<sup>2</sup> y colindancias; copia legalizada del Contrato Privado de fecha 16 de abril del 2022, celebrado entre María Genoveva Quispe Blas y Betty María Guzme Arroyo, que describe un terreno ubicado en el predio denominado “La Higuerra” sección B, ubicado también en “La Rinconada”, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 80 m<sup>2</sup>; copia legalizada del Contrato Privado de fecha 27 de noviembre del 2012, celebrado entre Rosa Eugenia Quispe Blas de Chumpitaz y Betty María Guzme Arroyo, que describe un terreno ubicado en el predio “La Higuerra” sección B, ubicado en “La Rinconada” del Puruhuay de Lurín, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 150 m<sup>2</sup>; copia legalizada del Contrato Privado de fecha 08 de agosto del 2011, celebrado entre María Genoveva Quispe Blas y Betty María Guzme Arroyo, que describe un terreno ubicado en “la Rinconada de Puruhuay de Lurín, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 270 m<sup>2</sup>; copia legalizada del Contrato de Venta de un Terreno por Posesión de fecha 23 de setiembre del 2020, celebrado entre Quispe Blas de Chumpitaz Rosa Eugenia y Abalos Velazque Liborio, que describe un terreno ubicado en la Higuerra, lote A, Rinconada Alta de Puruhuay Sector B, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 550 m<sup>2</sup>; copia legalizada del Contrato Privado de fecha 23 de setiembre del 2022, celebrado entre Quispe Blas de Chumpitaz Rosa Eugenia y Abalos Velazque Liborio, que describe un terreno de 500 m<sup>2</sup>, ubicado en la Higuerra”, Lote A, Rinconada Alta de Puruhuay Sector B, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima; copia legalizada del Contrato Privado de Transferencia de Terreno de fecha 11 de agosto del 2016, celebrado entre Víctor Esteban Chupitaz Torres, Emperatriz Vianny Avalos Velasque y Rosa Eugenia Quispe Blas de Chumpitaz, que describe un terreno ubicado la Rinconada de Puruhuay de Lurín s/n, Fundo Higuera B, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 150 m<sup>2</sup> y linderos; copia legalizada del Contrato de Transpaso de Terreno de fecha 23 de junio del 2016, celebrado entre Rosa Eugenia Quispe Blas, Emperatriz Torres, que describe un terreno ubicado en la Higuera B, Rinconada de Puruhuay, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 150 m<sup>2</sup> y linderos; copia legalizada del Contrato de Venta de un Terreno Por posesión de fecha 23 de abril del 2022, celebrado entre María Genoveva Quispe Blas y Betty María Guzme Arroyo, que describe un terreno ubicado en el predio denominado “La Higuerra” sección B, ubicado también en “La Rinconada”, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 80 m<sup>2</sup>; copia legalizada del Contrato de Venta de un Terreno por Posesión de fecha 23 de setiembre del 2020, celebrado entre Quispe Blas de Chumpitaz Rosa Eugenia y Abalos Velazque Liborio, que describe un terreno de 500 m<sup>2</sup> ubicado la Higuera Lote A, Rinconada Alta de Puruhuay Sector B, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima; copia simple del Contrato de Venta de un Terreno por Posesión de fecha 23 de Diciembre del 2020, celebrado entre Quispe Blas de Chumpitaz Rosa Eugenia y Orellana Castillo Miguel Ángel, que describe un terreno de 483,54 m<sup>2</sup>, ubicado en la Higuera Lote A, Rinconada Alta de Puruhuay Sector B, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima; copia legalizada de contrato de compra venta directa del 26 de enero de 2016, celebrado entre Jose Antonio Carrillo Rueda y Amadeo Pita Guadulfo Silva Carbajal que describe un terreno ubicado en Rinconada de Puruguay, Huaca uno, distrito de Lurín con partida VC. 04259 – Huaca Uno respecto de un área de 92 m<sup>2</sup> y sus colindancias; al respecto se advierte que estos documentos no cumplen con el requisito de fecha cierta estipulado en el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”, debido a que tiene fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que no cumple formalmente para acreditar la posesión de “el predio”.
- Copia de un certificado de discapacidad en aplicación de la Ley nro. 29973; copia de una solicitud dirigida al Alcalde del Distrito de Lurín requiriendo una constancia de posesión con sello de recibido el 20 de mayo de 2016; corresponden a requerimientos efectuados a entidades públicas; al respecto de la revisión de estos documentos no acreditan formalmente la posesión de “el predio”.

- Copia de siete imágenes extraídas del portal del Google; sin embargo, mediante estas ubicaciones no es posible acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- Copia de 20 fotografías, en las que se advierte un predio ocupado; sin embargo, no son documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- Copia del Certificado de Habilidad del 02 de enero de 2021 emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú, de la revisión de dicho documento se advierte solo acredita la habilitación de un profesional en la especialidad Ingeniero Civil ante el Colegio de Ingenieros del Perú; por lo que no es idóneo para acreditar formalmente la posesión de “el predio”
- Copia de la memoria descriptiva, plano perimétrico y plano de ubicación catastral suscritos por el ingeniero civil, Fernando Bonilla de la Cruz, de la revisión de estos documentos se advierte que se trata de documentación técnica del predio matriz (área de 3.65748 has) que forma parte “el predio”; sin embargo, estos no son idóneos pues no acredita formalmente la posesión de “el predio”.
- Copia de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil, Fernando Bonilla de la Cruz, de la revisión de este documento se advierte que se trata de la memoria descriptiva de “el predio” solicitado por “el administrado” con el área de 3 123,17 m<sup>2</sup> donde describe un cuadro técnico con 09 lotes que suman en total el área antes descrita; por lo que no es documento idóneo para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- Copia de plano de lotización que describe como posesionario a Flavio Ernesto Castro Horny suscrito por el Ingeniero Civil, Fernando Bonilla de la Cruz; de la revisión de este documento se advierte que “el administrado” pretende establecer la posesión en “el predio” al señalar el número de lotes y áreas que forman parte de “el predio”; sin embargo, no es documento idóneo para acreditar formalmente la posesión en “el predio”.
- Copia del plano de riesgo predial de fecha enero del 2005, de la revisión de este documento se advierte que trata de un plano emitido por el Ministerio de Agricultura para el programa de formalización de derechos de usos de aguas del Valle Lurín; sin embargo, con este documento no es posible acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- Copia del certificado de búsqueda catastral del 05 de febrero de 2020, no acredita formalmente la posesión de “el predio” solo acredita si el polígono que figura en un plano esta inmatriculado o no; o si forma parte de un predio ya inscrito en la base gráfica del registro correspondiente.

**Respecto a presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado:**

De la revisión de la solicitud de venta, se advierte que “los administrados” y a quienes representan estos, adjuntan cada uno su declaración jurada, por lo que concluye que han cumplido con subsanar la segunda observación.

**Respecto a la causal 1) del artículo 222º de “el Reglamento”:**

De la revisión de la documentación presentada por “los administrados” se advierte que no presentan el instrumento público o documento de fecha cierta, para acreditar la causal 1) del artículo 222 de “el Reglamento”; por lo que se concluye que no han cumplido con subsanar la tercera observación.

**Respecto a indicar los nombres y apellidos completos de las siete (7) familias que representan como tal y presentar una carta poder simple con sus respectivas firmas:**

De la revisión de la documentación presentada por “los administrados” se advierte que adjuntan la carta poder de las 7 personas que representan, por lo que concluye que han cumplido con subsanar la cuarta observación.

17. Que, en el caso concreto conforme consta en autos ha quedado demostrado que “los administrados” solo han cumplido con subsanar dos de las cuatro observaciones formuladas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su pretensión, y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

19. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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 y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Brigada N° 00684-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0913-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **FLAVIO ENESTO CASTRO HORNY y ROSA AUGUSTA YABAR SÁNCHEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia y a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**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](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 19.1.1.4

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**