

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0247-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **1218-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **RICARDO LUCANO GONZALES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 523 m², ubicado en el distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta 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 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 31 de octubre del 2022 (S.I N° 29138-2022), **RICARDO LUCANO GONZALES** (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 2-3). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** contrato privado de transferencia de posesión, de fecha de 30 de diciembre del 2010 (fojas 4-7); **2)** documentación técnica suscrita por el Ingeniero Civil Isidro Yactayo Almeida, con CIP N° 5647 de fecha febrero de 2022 (memoria descriptiva, plano de ubicación y plano perimétrico (P-01)) (fojas 8-11); **3)** certificado de habilidad de fecha 27 de setiembre del 2022, expedido por el Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 12); **4)** certificado de búsqueda catastral de fecha 18 de marzo del 2022, correspondiente a la Publicidad N° 1095341 del 23.02.2022, expedido por la Oficina Registral de Lima y gráfico referencial complementario (fojas 13-15); **5)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado de fecha de 28 de octubre de 2022 firmada por "el administrado" (fojas 16); **6)** declaración jurada del impuesto predial (HR – PR) del año 2019, y 2021, expedido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives (fojas 17-20); **7)** recibos únicos de pago, de los

periodos de 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021, expedidos por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives (fojas 21-23); **8)** constancia de no adeudo de obligaciones tributarias de fecha de 30 de junio de 2022, expedido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives (fojas 24); **9)** certificado de traslado de ex Unidad Agraria Departamental Lima Callao a la Oficina PETT de Ejecución Regional, Lima – Callao del año 2005, expedido por el Ministerio de Agricultura (fojas 25); **10)** constancia de zonificación de fecha 17 de junio del 2004, expedido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives – Canta (fojas 26); **11)** memoria descriptiva y plano perimétrico del Fundo Homa de fecha de enero de 2002 y diciembre del 2001, respectivamente (fojas 27-28); **12)** declaración jurada del Impuesto Predial (PR) del año 2011 y 2020, expedido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives (fojas 29-30); **13)** constancia de posesión del Fundo Homa de fecha de 31 de diciembre de 2007 (fojas 31); **14)** acta de constatación de posesión del Fundo Homa de fecha de 31 de diciembre de 2007, expedido por el Juzgado de Paz de Santa Rosa de Quives (fojas 32-33); **15)** fotografía de Google Earth (fojas 34); **16)** oficio N° 8661-2008-COFOPRI/OZLC de fecha 24 de abril de 2008, expedido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (fojas 35); **17)** acta de diligencia de inspección judicial de fecha 13 de noviembre del 2018, expedido por la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (fojas 36-37); **18)** acta de diligencia de inspección judicial de fecha 17 de noviembre del 2021, expedido por la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (fojas 38-40); **19)** constancia de posesión de fecha 13 de noviembre del 2018, expedido por el Juzgado de Paz del Distrito de Santa Rosa de Quives – Yangas (fojas 41); **20)** constancia de posesión de fecha 19 de noviembre del 2021, expedido por el Juzgado de Paz del Distrito de Santa Rosa de Quives – Yangas (fojas 42); **21)** constancia de no adeudo de fecha 30 de junio del 2022, expedida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives (fojas 43); **22)** declaración jurada de fidelidad y autenticidad de documentos para el presente trámite, de fecha de 28 de octubre de 2022, firmado por “el administrado” (fojas 44); **23)** copia simple del DNI de “el administrado” (fojas 45); **24)** copia simple del DNI de Isidro Yactayo Almeida (fojas 46); y, **25)** panel fotográfico (fojas 47-50).

4. 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.

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 numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como

máximos, se computan independientemente de la 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".

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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por "el administrado", emitiéndose el Informe Preliminar N° 01677-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre del 2022 (fojas 51-59), en el que se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en DÁTUM PSAD56 consignada en los documentos técnicos remitidos por "el administrado", el área gráfica resultante es 5 523,71 m², existiendo discrepancia con el área solicitada en 0,71 m², diferencia que se encuentra dentro del margen de la tolerancia catastral.
- ii) De la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP y el Visor de SUNARP, se advierte que "el predio" se superpone con los siguientes ámbitos:

N°	CUS	Titularidad	Partida	Área	%
			(O.R. Lima)	(m ²)	
1	97463	Estado	13666400	5 502,78	99.62
2	141483	Estado	14432387	20,93	0.38
Área gráfica del predio				5 523,71	100.00

- iii) Se encuentra en ámbito de mayor extensión de dos concesiones mineras: La primera denominada El Milagro LT 2009, con código 650010709, en situación vigente, cuyo titular es Luciano Torpoco Cerrón. La segunda denominada Señor de Huanca RM 2019, con código 010000419, en situación vigente cuyo titular es Fernando Rojas Cuestas.
- iv) Según el visor del Portafolio de Predios del Estado, se ha verificado que "el predio" se superpone en 20.93 m² – 0.38% con el polígono identificado con código de portafolio N° 1501-2020, en la condición de vigente, sin propuesta de venta por subasta pública.
- v) Se superpone parcialmente en ámbito de dos procesos judiciales, según detalle:

N° legajo	Cód. Exp. Jud.	Demandante	Demandado	Tipo de Proceso	Superposición (m ² -%)	Estado Proceso
177-2016	48-2016	SBN	Antonio Lorenzo Castro Colonia	Penal	5 502,78 – 99.62%	No concluido
528-2018	10580-2018	Isidro Yactayo Almeida	SBN	Contencioso Administrativo	5 502,78 – 99.62%	No concluido

- vi) Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, se informa que los documentos descritos consignan datos de ubicación (Sector Cocayalta, distrito de Santa Rosa de Quives) que dan indicios de correspondencia con "el predio", sin embargo, el área de descrita es de mayor extensión, el cual comprendería a este, según el desarrollo de coordenadas consignadas del terreno denominado Fundo Homa.
- vii) Según imágenes satelitales, el predio" un terreno de naturaleza eriaza, conformado por ladera de cerro y zona plana, colinda con el Centro poblado Cocayalta en proceso de consolidación urbana, se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones precarias que representan el 0.5% del área total y vegetación dispersa.

Los indicios de ocupación datan posterior al año 2017. Asimismo, según imágenes históricas, es el inicio de laderas que forman quebradas tributarias del río Chillón. Cabe resaltar que “el predio” históricamente, se encuentra sobre el cauce de una quebrada, la cual podría haber sido rellenada para poder realizar las trochas e incrementar la zona urbana que se visualizan a partir del año 2017.

11. Que, al haberse determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección realizó la calificación formal de la solicitud de venta, evaluando cada uno de los documentos descritos en el tercer considerando de la presente Resolución, mediante el Oficio N° 00754-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 60-63), requiriendo a “el administrado” lo siguiente: **a)** cumplir con acreditar formalmente la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”, debiendo presentar nuevos medios probatorios que acrediten la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; **b)** adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223 de “el Reglamento”; y, **c)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales; otorgándosele un 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 en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° de “el TUO de Ley N° 27444”.

12. Que, “el Oficio” fue notificado el 14 de febrero del 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado” según consta en la constancia de Notificación Electrónica (fojas 64); en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° de “el TUO de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **01 de marzo del 2023**.

13. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (fojas 65), se advierte que “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento 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.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR- 00002- 2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de conformidad con los artículos 53° y 54° del “ROF de la SBN”.

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° 236-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 284-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **RICARDO LUCANO GONZALES**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI