

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0500-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 649-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **OSCAR TICACALA MULLISACA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 371,52 m², ubicado en la Asociación Parque Industrial de Ancón, distrito de Ancón, 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 N° 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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 09 de junio de 2022 (S.I. 15308-2022), **OSCAR TICACALA MULLISACA** (en adelante, “el Administrado”), peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1-4). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **1)** copia de la partida registral N° 13706685 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 5-6); **2)** documentación técnica firmada por el Arquitecto, Raúl E. Rospigliosi Benavides, con CAP N° 2148 (memoria descriptiva y plano perimétrico y ubicación) (fojas 7-9); **3)** copia de constancia de posesión suscrita por el alcalde de la Municipalidad Distrital de Ancón de fecha 20 de agosto de 1999 (fojas 10); **4)** copia de constancia de posesión suscrita por el jefe de la unidad de fiscalización tributaria de la Municipalidad Distrital de Ancón de fecha 14 de diciembre de

2002 (fojas 11); **5)** seis fotografías (fojas 12-14); **6)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado (fojas 15); y, **7)** declaración jurada de autenticidad de documentos (fojas 16).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

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” 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”).

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile 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”.

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, 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”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, la documentación presentada por “el Administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00807-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de julio del 2022 (fojas 17-21), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Recae en un ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13706685 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado en el SINABIP con CUS N° 100439.

- ii) Recae en un área de 2 078,55 m² (87.65% de “el predio”) con el trazo del proyecto “Tren de Cercanía – Ancón – Huacho” hoy proyecto “Ferrocarril Barranca – Lima”, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 702-2016/MTC/01.02.
- iii) Según las imágenes satelitales de Google Earth, “el predio” se ubica en zona de expansión urbana con pendiente moderada; forma parte de un ámbito de mayor extensión que se encuentra totalmente cercado con muro perimétrico de ladrillos y columnas, en el lindero norte se aprecia la extensión de un portón metálico que sirve de ingreso a “el predio” visto en la imagen del Street view del 2014.

11. Que, en virtud de lo expuesto, el área de 2 078,55 m² (87.65% de “el predio”), de acuerdo a la evaluación realizada, se encuentra afectada con el Proyecto: “Tren de Cercanía – Ancón – Huacho” hoy proyecto “Ferrocarril Barranca – Lima”, proyecto necesario para el desarrollo de infraestructura Ferroviaria Nacional, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 702-2016/MTC/01.02; por lo que no es de libre disponibilidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96⁰¹ de “el Reglamento”.

12. Que, ha quedado determinado que el área de 292,97 m² (12.35% de “el predio”) es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante el cual “el Administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose que adjunta copia de la constancia de posesión suscrita por el alcalde de la Municipalidad Distrital de Ancón de fecha 20 de agosto de 1999 y copia de la constancia de posesión suscrita por el jefe de la Unidad de Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de Ancón de fecha 14 de diciembre de 2002, las cuales hacen referencia a un predio con un área de 7 101,79 m², el cual difiere sustancialmente del área de “el predio”; asimismo, remite seis (06) tomas fotográficas las cuales no son documentos idóneos para acreditar el ejercicio posesorio anterior al 25 de noviembre del 2010 de “el predio” al no encontrarse contempladas el numeral 3 del artículo 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, por lo que, no es posible determinar fehacientemente que dichos documentos guarden correspondencia con el área solicitada en compraventa.

13. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02620-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio del 2022 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 22-24), requiriéndole a “el Administrado” lo siguiente: i) excluir el área de 2 078,55 m² al haberse determinado que no es de libre disponibilidad, debiendo reformular su solicitud al área de 292,97 m² y ii) presentar nuevos medios probatorios que acrediten la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con el numeral 4) del artículo 222° de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, 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 1”, 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° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de Ley N° 27444”).

14. Que, “el Oficio 1” fue notificado el 27 de julio del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el Administrado” según consta en la constancia de Notificación Electrónica (fojas 26); 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° del “T.U.O. 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 **15 de agosto del 2022**.

¹ Artículo 96.- Potestad del Estado para denegar solicitudes

En los procedimientos sobre actos de administración o disposición de predios estatales cuyo trámite es iniciado a pedido de parte, el cumplimiento de los requisitos previstos por parte de los solicitantes no obliga a la entidad competente a la aprobación del acto, pudiendo ser denegada la solicitud por razones de interés público o del Estado.

15. Que, respecto a la casilla electrónica debemos señalar que mediante Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA del 09 de febrero del 2021, se dispuso la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y la aprobación de su Reglamento. Es así, que en su artículo 1 del referido decreto establece que *“tiene por objeto disponer la obligatoriedad de la notificación vía electrónica de los actos administrativos y actuaciones administrativas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, que deben ser notificadas de acuerdo a la normatividad vigente, con la finalidad de incrementar la eficacia institucional, a través de celeridad en las notificaciones a los administrados y a las administradas”*.

16. Que, mediante escrito presentado el 12 de agosto del 2022 (S.I. N° 21305-2022) (fojas 27), dentro del plazo, “el Administrado” solicita la ampliación de plazo para subsanar las observaciones advertidas en “el oficio 1”. En atención al requerimiento de ampliación de plazo; esta Subdirección con Oficio N° 02806- 2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto del 2022 (fojas 28) (en adelante “el oficio 2”) le otorgó una prórroga de diez (10) días hábiles adicionales más el término de la distancia de un (01) día hábil al plazo indicado en “el Oficio 1”, el cual fue notificado el 15 de agosto del 2022 en la casilla electrónica, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido venció el **31 de agosto del 2022**.

17. Que, mediante escrito presentado el 01 de setiembre del 2022 (S.I. N° 23062-2022) (fojas 30), es decir, fuera del plazo otorgado, “el Administrado” pretende subsanar las observaciones reformulando el área materia de venta a 292,97 m² y adjunta los siguientes documentos: i) copia simple de declaración jurada de impuesto predial del año 2001 (HR-PU) (fojas 31-32); ii) copia certificada de recibo de pago N° 0009152, 0009151, 0009150, 0009153 y 0009154 emitidas por la Municipalidad Distrital de Ancón de fecha 04 de julio del 2008 (fojas 33, 36, 37, 45 y 49); iii) copia certificada de recibo de pago N° 62654 emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón de fecha 12 de diciembre del 2002 (fojas 40); iv) copia simple de recibo de pago N° 0009152 y 0009150, emitidas por la Municipalidad Distrital de Ancón de fecha 04 de julio del 2008 (fojas 34 y 38); v) declaración jurada de impuesto predial del año 2004 (fojas 35); vi) declaración jurada de impuesto predial del año 2002 (PU-HR) (fojas 39-40); vii) copias certificadas de recibos de pago de la unidad de rentas de la Municipalidad Distrital de Ancón de fecha 12 de diciembre del 2002 (fojas 41-42); viii) copia certificada de declaración jurada de impuesto predial del año 2006 (PU-HR) (fojas 43-44); ix) copia certificada de declaración jurada de impuesto predial del año 2006 (fojas 46); x) copia certificada de declaración jurada de impuesto predial del año 2007 (PU-HR) (fojas 47-48); y, xi) copia certificada de declaración jurada de impuesto predial del año 2007 (fojas 50).

18. Que, en tal sentido, “el Administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas por esta Subdirección en el plazo otorgado en el “Oficio 2”; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mencionado documento; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución. Asimismo, queda expedito el derecho de “el Administrado” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

19. Que, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, esta Subdirección mediante Oficio N° 04717-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de noviembre del 2022 (fojas 51), el mismo que fue reiterado con Oficio N° 05324-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2022 (fojas 54) y Oficio N° 00248-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero del 2023 (fojas 60-61), solicitó a la Municipalidad Distrital de Ancón (en adelante, “la Municipalidad”), entre otros, lo siguiente: i) informe si “el predio”, de acuerdo a planos y sus legajos correspondientes que obren en su representada, corresponde al área de 7 101,79 m² ubicado en la Ciudad Industrial - Etapa Piloto (ACOMPIA), Mz. Q-1, Lte. 01, distrito de Ancón; y, ii) remita copia legible de la constancia de posesión de fecha 20 de agosto de 1999, la misma que fue presentada ante esta Subdirección por “el Administrado” mediante S.I. N° 15308-2022, entre otros. Siendo que, mediante Oficio N° 046-2023-SG/MDA presentado el 10 de febrero del 2023 (S.I.

N° 03357-2023) (fojas 69) “la Municipalidad” informó a esta Subdirección que, realizada la búsqueda en el Archivo Central, no se encontró la información solicitada.

20. 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 - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° 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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 586-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio del 2023 y el Informe de Brigada N° 545-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **VENTA DIRECTA**, presentada por **OSCAR TICACALA MULLISACA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- Dispóngase a quien corresponda la publicación de la presente Resolución, en el portal web institucional (www.sbn.gob.pe), en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles de emitida la presente Resolución.

Comuníquese, archívese y publíquese.

POI 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI