

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0706-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° 130-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUIS ANTONIO CARRERA GOVEA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 000,30 m² (0,5000 ha), ubicado en el Centro Poblado Rural Rinconada de Puruhua y Virgen del Carmen, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 31 de enero del 2023 (S.I. N° 02194-2023), **LUIS ANTONIO CARRERA GOVEA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando las causales 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico (fojas 6); **b)** memoria descriptiva (fojas 8); **c)** constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Lurín el 29 de mayo del 1991 (fojas 10); **d)** Constancias de vivencia emitidas por la Municipalidad Distrital de Lurín (fojas 12); **e)** constancia de posesión y notificación emitida por la Junta de Usuarios de Lurín y Chilca el 3 de octubre de 1995 (fojas 16); **f)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 5 de julio del 2021 (fojas 18); **y,** **g)** Resolución Subgerencial N° 097-2021-MDP/GM/GDH/SGPV emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 21 de abril del 2021 (fojas 32); y, **h)** declaración jurada (fojas 40).

3. 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° DIR-00002-2022/SBN").

4. 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 lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

5. 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.

6. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

7. 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 "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.

8. 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 este, 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió los Informes Preliminares Nros. 0334-2023/SBN-DGPE-SDDI el 20 de marzo del 2023 y 0727-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio del 2023 (fojas 45); en los cuales se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

i. "El administrado" presentó un Plano Perimétrico PP-01 con coordenadas UTM en DATUM WGS84 Zona 18S, lo que permitió la reconstrucción de la poligonal y ubicación exacta de "el predio" que cuenta con un área gráfica de 5 000,55 m², ubicado según lo manifestado por usted, en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima.

i. Recae sobre predios inscritos y ámbito sin inscripción, como se detalla a continuación:

| Ítem | CUS | Documento Registral | Titular | Área (m ²) | % |
|------|--------|---|-----------|------------------------|-------|
| 1 | 132483 | 14297238 | El Estado | 4 488,77 | 89,77 |
| 2 | S/N | 07005521 (Tomo 2161 Foja 206 As. 52) | Tercero | 398,14 | 7,96 |
| 3 | S/N | 11412965 | Tercero | 39,11 | 0,78 |
| 4 | S/N | 07023007 | Tercero | 1,48 | 0,03 |

| | | | | |
|-------|-----|---------------------------|----------|--------|
| | | (Tomo 2323 Foja 91) | | |
| 5 | S/N | Sin información registral | 73,05 | 1,46 |
| Total | | | 5 000,55 | 100.00 |

- ii. De la inspección técnica realizada el 4 de noviembre de 2022, conforme obra en Ficha Técnica N° 0709-2022/SBN-DGPE-SDS, se ha descartado que se encuentre superpuesta con acequia.
- iii. Se encuentra zonificada, en un área de 3 328,03 m² (66,56 %), como Casa Huerta – 2 (CH2), mientras que el área que resta de 1 233,79 m² (24,67 %) no cuenta con zonificación asignada (área de circulación), conforme el Plano de Zonificación de la Cuenca Baja de Lurín distritos de Pachacamac, Lurín y Cieneguilla, aprobado mediante Ordenanza N° 1146-MML, publicada el 20 de junio de 2008 y Ordenanza N° 2236-MML publicada el 12 de febrero de 2020.
- iv. Según las imágenes satelitales de Google Earth del período 2009 a 2022 y la Ficha Técnica N° 0709-2022/SBN-DGPE-SDDI, se encuentra en un cerro rodeado de parcelas agrícolas de pendiente inclinada, asimismo, sobre esta existen en su mayor porcentaje edificaciones de carácter temporal, mientras en el área que resta son permanentes, destinadas a viviendas, ocupando aproximadamente un 35% del área total.

10. Que, respecto a al área de 73,05 m² (representa el 1,46 % de “el predio”), esta recae en ámbito sin inscripción registral, ha quedado demostrado que no cuenta con inscripción registral a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe de conformidad con el artículo 49° del “ROF de la SBN”, iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

11. Que, por otro lado, respecto al área de 438,73 m² (representa el 8,77 % de “el predio”), se encuentra en ámbito inscrito a favor de terceros; en tal sentido, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre esta área, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sexto considerando de la presente Resolución.

12. Que, en tal contexto, ha quedado determinado que el área de 4 488,77 m² (representa el 89,77 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado y es de libre disponibilidad y competencia de esa Superintendencia; por lo que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “el administrado” con los que pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- a) Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Lurín el 29 de mayo del 1991, al respecto si bien ha sido emitida a nombre de “el administrado” con anterioridad al 25 de noviembre del 2010; sin embargo, de la revisión del contenido de la misma se advierte que se consigna el Documento Nacional de Identidad N° 0688788, el cual no concuerda con su Documento Nacional de Identidad (DNI N° 06837847); asimismo, el colindante del Oeste no coincide con lo que se señala en los documentos técnicos presentados y además no se indican las medidas perimétricas; por lo que no constituye documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- b) Constancias de vivencia emitidas por la Municipalidad Distrital de Lurín, al respecto de la revisión del contenido de los documentos se advierte que se consignan el Documento Nacional de Identidad N° 06887848, el cual pertenece a la Señora Octavia Gómez Lozano,

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

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.

asimismo no se consigna fecha de emisión de los referidos documentos; por lo que no constituye documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.

- c) Constancia de posesión y notificación emitida por la Junta de Usuarios de Lurín y Chilca el 3 de octubre de 1995, al respecto se ha determinado que es documento privado; en tal sentido no cumple con lo descrito en el numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”; por lo que no constituye documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- d) Resolución Subgerencial N° 097-2021-MDP/GM/GDH/SGPV emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 21 de abril del 2021, al respecto dicho documento no acredita la posesión toda vez que con ella se declara procedente el reconocimiento y registro de organizaciones sociales del Centro Poblado Rural Rinconada de Puruhay – Virgen del Carmen; por lo que no constituye documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 2803-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de junio del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 50), requirió a “el administrado” lo siguiente: **i)** que muestre su conformidad respecto a la nueva área que sería materia de venta directa a su favor (4 488,77 m²) en caso cumpla con los requisitos; y, **ii)** deberá señalar expresamente la causal en la cual ampara su pedido y presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil adicional, 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 artículo 189.2° de “el Reglamento”.

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 19 de julio del 2023, en la dirección señalada por “el administrado” en su solicitud; siendo recibido por Pablo Vásquez Yesquen, quien se identificó con DNI N° 08687976, tal como consta del cargo del mismo (fojas 54). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 21.4 del artículo 21° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el 7 de agosto del 2023.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “el administrado” no cumplió con subsanar el íntegro de 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 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.

16. Que, por otro lado “el administrado” mediante escrito presentado el 31 de mayo del 2023 (S.I. N° 13962-2023) (fojas 50), manifiesta que con fecha domingo 28 de mayo del 2023, la persona de Luz Iltaribel Huamán Díaz con un grupo de personas han procedido a instalar arbitrariamente plantones, por lo que solicita se sirva disponer de las acciones legales a cargo del Procurador Público a efectos de que se mantenga la intangibilidad del predio solicitado en adjudicación, asimismo adjunta cinco (05) fotografías (fojas 53).

17. Que, al respecto esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtud del artículo 53° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

18. 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 en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0719-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0797-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **LUIS ANTONIO CARRERA GOVEA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo 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, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.4

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI