



RESOLUCIÓN N° 1182-2023/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

San Isidro, 12 de agosto del 2023. Expediente N° 876-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN GRANJA HUERTA SANTIAGO APÓSTOL SAN DIEGO CARABAYLLO** representado por su presidente Marcial Yovera Inga, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 18 732,15 m² ubicado al sureste de la carretera a Huarangal en el distrito de Carabaylo, 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 deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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 51° y 52° 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 05 de julio de 2022 (S.I. N° 17591-2022), la **ASOCIACIÓN GRANJA HUERTA SANTIAGO APÓSTOL SAN DIEGO CARABAYLLO** representado por su presidente Marcial Yovera Inga (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento", asimismo para que se evalúe la procedencia del petitorio, hace referencia al Expediente N° 931-2020/SBNSDDI (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple del D.N.I. del representante de "la Asociación"; **b)** Copia de Certificado de vigencia del Registro De Personas Jurídicas de fecha 10.06.2022, emitido por SUNARP; **c)** Copia de Certificado Literal de la partida registral N° 12003453 del Registro de Personas Jurídicas del 07.06.2022, emitido por SUNARP; **d)** Copia de Asamblea General Extraordinaria realizada por "la Asociación" de fecha 13.03.2022; **e)** Plano de Lotización L-01 y Plano Perimétrico P-01, firmados por el Ingeniero Oswaldo Felipe Castro Jiménez, con C.I.P. N.° 108096, de febrero 2013, con sello de visación por parte de la Municipalidad Distrital de Carabaylo; **f)** Memoria descriptiva, firmada por el Ingeniero Oswaldo Felipe Castro Jiménez; **g)** Copia de Oficio N.° 03865-2021/SBN-DGPE-SDDI; **y, h)** Carta de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad De Lima; **i)** Copia de Oficio N.° D000719-2021-COFOPRI-OZLC, de fecha 05.04.2021.

4. Que, en ese sentido 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").

5. 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 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”.

6. 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° del mencionado TUO Ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.*

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 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.

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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01091-2022 /SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre del 2022, en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito en la partida registral N.° 13354626 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, asignado con el Código Único SINABIP – CUS N. 94498.
- ii) De la consulta al visor del Portafolio de predios del Estado, se advierte que se encuentra incorporado con Registro N.° 1100-2020 el cual cuenta con Informe Preliminar N.° 01743- 2020/SBNDGPE-SDAPE de fecha 19.06.2020 y con Ficha Técnica N.° 3749-2017/SBN-DGPE-SDS de fecha 19.06.2020, con restricciones por ocupación por terceros como uso vivienda, con tipo de zonificación: Zona Preurbana – PU.
- iii) De la situación física y ocupación de “el predio”, se visualiza por imágenes de satélite del Google Earth, que cuenta con ocupación del 28.93% en el año 2009 y de allí aumenta su ocupación en un porcentaje de 62.57% a la fecha del 2021, así como se observa en su interior una vía vecinal no reglamentada, sin asfaltar, información que se apoya en la Ficha Técnica N° 0617-2014/SBN-DGPE-SDAPE, con inspección de fecha 22.09.2014 y Ficha Técnica N° 2217-2017/SBN-DGPE-SDS, con inspección de fecha 03.10.2017, evaluándose un área de 18 732,15 m², verificándose además que no cuenta con el servicio básico de agua, desagüe y luz.
- iv) Se encuentra totalmente sobre zonificación PU (Zona Pre Urbana).
- v) Respecto de la Constancia de Posesión N° 041-2004/DDIUR/MDC, emitido por la Municipalidad Distrital de Carabaylo, de fecha 30/09/2004, a nombre de la Asociación Granja Huerta Santiago Apóstol con

ocupación de mayor extensión (66 363,60 m²), que contiene a “el predio”, por lo tanto, se evidencia documento de posesión de fecha antes del 25.11.2010.

11. Que, en virtud de lo expuesto se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado y de libre disponibilidad, razón por la cual resulta necesario que “la Asociación” deba cumplir con acreditar con la causal de venta invocada. De la revisión de su solicitud se advierte que requiere la venta directa por causal de posesión consolidada la cual corresponde al inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

12. Que, ahora bien, de la calificación formal de los documentos con los cuales pretende acreditar formalmente el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010, así como los señalados en el inciso d) del numeral 3 del artículo 223° de “el Reglamento; se ha advertido lo siguiente:

a) La copia simple de Constancia de Posesión N° 041-2004/DDIUR/MDC, emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, de fecha 30 de setiembre de 2004, a nombre de la Asociación Granja Huerta Santiago Apóstol en la que se señala que está ocupando un área de mayor extensión de 66 363,60 m², cuya ubicación señala en el km 8.50 de la Av. Carlos Saco (Ex autopista Huarangal), distrito de Carabayllo, así como los linderos que señala no son concordantes con el área solicitada, sin embargo esta contienen a “el predio”, por lo tanto dicha constancia de posesión incluye al área materia de evaluación.

Al respecto, es preciso señalar esta Subdirección mediante Oficio N° 04332-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2022 reiterado con Oficio N° 01528-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2023, solicitó información a la Municipalidad Distrital de Carabayllo con el fin de verificar si la constancia de posesión emitida a favor de la persona jurídica denominada “Asociación Granja Huerta Santiago Apóstol”, se trata de la administrada (Asociación Granja Huerta Santiago Apóstol San Diego - Carabayllo), bajo apercibimiento de prescindir de lo solicitado de conformidad a lo señalado en el inciso 6.1 del artículo 6°¹ concordado con el artículo 98°² de “el Reglamento”. Lo que fue puesto en conocimiento de “la Asociación” mediante Oficio N° 01537-2023 /SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo del 2023 a la dirección indicada en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo mediante acta de constancia de devolución, se advierte que la diligencia de notificación del Oficio antes mencionado no pudo ser realizada porque “no se ubicó la dirección/necesita más referencias”; en ese sentido, mediante oficio N° 01979-2023/SBN-DGPE-SDDI del 04 de mayo del 2023 se volvió a notificar en el domicilio procesal (Avenida Flores N° 618 - San Juan de Lurigancho – Lima), siendo diligenciado y dejado bajo puerta en la segunda visita realizada 09 de mayo de 2023 al no encontrarse presente el representante de “la Asociación” u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 08 de mayo de 2023; motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444.

b) De la revisión de los documentos técnicos, presenta plano de lotización L-01 y plano perimétrico P01, visados por la Municipalidad distrital de Carabayllo, Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, Plano Aprobado con Resolución de Gerencia N° 302-2013-GDUR/MDC, de fecha 07 de marzo del 2013, señalando para trámite Implementación de Servicios Básicos del área que ocupa y que es materia de evaluación. Asimismo, de la revisión del Acta de Asamblea extraordinaria de fecha 13 de marzo de 2022 se advierte que consta la aprobación por unanimidad de la cesión de posesión del área que ocupan por parte de los asociados a favor de “la administrada”, por tanto, se cumple con lo dispuesto en literal d) del numeral 3 del artículo 223.2 de “el Reglamento”.

c) Respecto a la Carta de la Municipalidad de Lima (Gerencia de Desarrollo Urbano) dirigida al Sr. Orlando David Puclla Sánchez (anterior presidente de “la Asociación”) señalando que de acuerdo al Oficio N.° 03865-2021/SBN-DGPE-SDDI (perteneciente al Expediente N° 931-2020/SBNSDDI- concluido) en el cual indica superposición con UC. 09892 en 49.88 m² (0.27%) correspondiente al Proyecto Especial de Titulación de Tierras 125-Chillón-Parque Porcino-Zapallal, concluyendo no estar bajo competencia de la Municipalidad en materia agraria, no obstante presenta el Informe N.° D00092-2022-MML-GDU-SASLT-DT de fecha 16

¹ **Artículo 6.-** Acceso a la información temática, cartográfica básica y catastral 6.1 Las entidades que generan o administran información temática, cartográfica básica y catastral, de propiedad y otros derechos, en virtud de competencia asignada por ley, proporcionan dicha información a la SBN o a los Gobiernos Regionales con funciones transferidas en formato digital, a solo requerimiento y dentro de un plazo no mayor de siete (07) días, bajo responsabilidad administrativa. En todo caso, dichas entidades brindan acceso, a través de la interoperabilidad, a la información geoespacial de su correspondiente servidor de mapas para descarga de geometrías y atributos alfanuméricos

² **Artículo 98.-** Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

de febrero de 2022, que señala lo siguiente: Verificada la Base gráfica Digital del Catastro de Predios Rurales Individuales correspondientes al Valle del Río Chillón, proporcionado por el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, se verificó que la U.C. 09892, NO se encuentra catastrada (graficada) asimismo se procedió a verificar en la plataforma del Sistema Catastral para Predios Rurales – SICAR del MIDAGRI, constatándose que NO registra información alguna de la referida Unidad Catastral, por lo tanto no existe base gráfica para realizar cruce de información y determinar dicha superposición. En ese sentido, estaría cumpliendo con la presentación de documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia en virtud del numeral 4 del artículo 223 de “el Reglamento”.

13. Que, en ese sentido, mediante Oficio N° 04527-2023 /SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre del 2023 (en adelante “el oficio”), se le requirió a “la Asociación” lo siguiente: **a)** respecto a la Constancia de Posesión N° 041-2004/DDIUR/MDC de fecha 30 de setiembre de 2004, que fue materia de consulta ante la Municipalidad Distrital de Carabaylo, se advierte que a la fecha de emisión de “el oficio” la referida entidad no ha cumplido con remitir ningún pronunciamiento, razón por la cual corresponde hacer efectivo el percibimiento indicado. En ese sentido deberá aclarar la denominación de la persona jurídica, debiendo presentar la documentación correspondiente; **y,** **b)** presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento; y c) respecto al presidente de la referida asociación don Marcial Yovera Inga, se advierte que tuvo facultades vigentes hasta el 17 de febrero de 2023; por lo que, deberá acreditar su representación y legitimidad presentando la documentación pertinente, que acredite que cuenta con facultades de representación vigente. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) 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° del “TUO de Ley N° 27444”.

14. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado a “la Asociación” el 06 de octubre del 2023, siendo dirigido a la dirección procesal indicada por “la Asociación” en su solicitud, sin embargo, en el acta de constancia de devolución se indicó que “la Asociación” se ha mudado a otra dirección, por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo.

15. Que, de lo antes expuesto y al no tener conocimiento de la nueva dirección de la “la Asociación”, mediante Memorandum N° 04171-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2023, se solicitó a la Unidad de Tramite documentario (UTD), efectuar la notificación vía publicación del referido documento, siendo publicado en el diario Oficial El Peruano, el 05 de noviembre de 2023, de conformidad con lo establecido en el inciso 21.2³ del artículo 21° del “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 **20 de noviembre del 2023.**

16. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y aplicativo de Seguimiento de Gestión Documental - SGD, “la Asociación” no ha presentado documentación a fin de 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 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.

17. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, es preciso señalar que mediante escrito presentado el 02 de noviembre de 2023 (S.I. N° 30064-2023), la Municipalidad Distrital de Carabaylo, emitió respuesta a la consulta realizada respecto a la Constancia de Posesión N° 041-2004/DDIUR/MDC, señalando que no tienen en custodia el referido documento en el Archivo Central y que actualmente se encuentran realizando el inventario específico de todo el acervo documental, ya que no se les hizo entrega de cargo, ni se ubicó data o inventario alguno de

³ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

23.1.2 En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al administrado:

- Cuando resulte impracticable otra modalidad de notificación preferente por ignorarse el domicilio del administrado, pese a la indagación realizada.

- Cuando se hubiese practicado infructuosamente cualquier otra modalidad, sea porque la persona a quien deba notificarse haya desaparecido, sea equivocado el domicilio aportado por el administrado o se encuentre en el extranjero sin haber dejado representante legal, pese al requerimiento efectuado a través del Consulado respectivo

todo el acervo documentario. En ese sentido, lo indicado por la referida comuna no modifica la inadmisibilidad determinada por esta Subdirección.

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° DIR0002-2022/SBN"; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

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° 01008-2023 /SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 1276-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN GRANJA HUERTA SANTIAGO APÓSTOL SAN DIEGO CARABAYLLO** representado por su presidente Marcial Yovera Inga, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Procuraduría, a fin de que proceda 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, y comuníquese

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