

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0065-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente **N° 706-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **GLORIA YVONE HUAMÁN PARIONA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 357,09 m², ubicada en el distrito de Puente Piedra, 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 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”), 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 15 de mayo de 2023 (S.I. N° 12017-2023), **GLORIA YVONE HUAMÁN PARIONA** (en adelante “la Administrada”), peticona la venta directa de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** Memoria descriptiva y Plano Perimétrico y Ubicación WGS 84 UTM 18S firmados por el Ing. Civil, Henry Saul Delgado Ortega, con CIP N° 122881 (fojas 2); **2)** Constancia Judicial de posesión y vivencia otorgado por el Juzgado de Paz Urbano de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra de fecha 06 de enero del 2023; (fojas 6); y, **3)** Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 13).

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° DIR-00002-2022/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° del TUO 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”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00811-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio del 2023 (fojas 18), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- I. Recae sobre dos (02) ámbitos de mayor extensión y cuyas áreas superpuestas son 3 201,66 m² (95.37%) y 155,43 m² (4.63%), inscrito a favor del Estado en las partidas N° 12638578 y N° 12620864 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 54587 y 54510, respectivamente.
- II. Se encuentra superpuesto con dos (02) ámbitos de áreas de 3 201,66 m² (95.37%) y 155,43 m² (4.63%), que están incorporados al Portafolio Predial del Estado con código N° 660-2021 (CUS 54587) y 664-2021 (CUS 54587), según la consulta al Visor Portafolio de Predios del Estado.
- III. Se descarta superposición de “el predio” con Concesiones Mineras, monumentos arqueológicos prehispánicos y CIRAS, comunidades Campesinas y Líneas de Transmisión de Alta Tensión.
- IV. “La Administrada” no presenta documentación que acreditaría la antigüedad de posesión emitidos por entidad pública con fecha cierta antes del 25 de noviembre del 2010.

- V. De la visualización de las imágenes satelitales de Google Earth, “el predio” se ubica en zona de expansión urbana en proceso de consolidación, con topografía de pendiente pronunciada y definido por una trocha carrozable, sin delimitación física que restrinja el acceso de terceros distinto del que dice ejercer posesión, al interior ubicado en la zona noreste existen cuatro (4) edificaciones construidas de material noble ocupando un área menor al 3% cuya antigüedad es posterior a diciembre de 2012. Análisis sustentado con el histórico de imágenes satelitales e información proporcionado por “la administrada”.
- VI. Se encuentra en zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, según el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Puente Piedra, área de tratamiento Normativo I aprobada por Ordenanza N° 620-MML.

11. Que, en virtud de lo antes expuesto, “el predio” recae sobre Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, por lo que, es pertinente mencionar que de acuerdo al artículo 10° de la Ordenanza N° 1849-MML, dispone prohibir la ocupación de las áreas con dicha calificación, debiendo promoverse en las mismas proyectos de forestación con especies nativas, protección y seguridad física, así como circuitos ecoturísticos, recreacionales y educativos con tratamiento paisajista; en tal sentido, corresponde precisar que la zonificación PTP no limita la libre disponibilidad de “el predio”, sin embargo, se encuentra sujeta a limitaciones de uso, conforme lo regula la indicada ordenanza. Asimismo, de aprobarse la venta directa requerida se deberá notificar a la Municipalidad distrital correspondiente, respecto al uso no compatible con la zonificación de conformidad con el Artículo 225^{o1} de “el Reglamento”.

12. Que, conforme se ha indicado en el décimo considerando de la presente resolución “el predio” es un predio de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que corresponde que esta Subdirección evalúe si “la Administrada” ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa. En tal sentido se advierte que la Constancia Judicial de Posesión y Vivencia (Exp. 0129-2022-JPULEDCH-PJ-PPV) emitida por el Juzgado de Paz Urbano de la Corte Superior de Justicia Puente Piedra Ventanilla - Sede Asentamiento Humano La Ensenada de Chillón de fecha 06 de enero de 2023, fue emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resulta documento idóneo para acreditar formalmente la posesión en “el predio” de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el ítem 3 del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”.

13. Que, en virtud de lo expuesto se procedió a la calificación formal de la solicitud de venta directa de “la Administrada”, por lo que se emitió el Oficio N° 05491-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre del 2023 (en adelante “el Oficio”) con el que se solicitó a “la Administrada”, presentar documentación que acredite formalmente su posesión sobre “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el ítem 3 del numeral 6.2 del “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, lo cuales deben guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud; otorgándosele para ello, el 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 subsanar 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”.

14. Que, “el Oficio” fue notificado en las instalaciones de esta Superintendencia, el 27 de diciembre de 2023, en forma personal a “la administrada” (fojas 99); razón por la cual se tiene por bien notificada. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio, para que subsane las observaciones advertidas, venció **15 de enero del 2024**.

15. Que, mediante escrito S/N presentado el 12 de enero del 2024 (S.I. N° 00938-2024), es decir dentro del plazo otorgado, “la Administrada” presenta documentación con la cual pretende subsanar las

¹ **Artículo 225.-** Notificación a la Municipalidad Distrital cuando el uso no es compatible con la zonificación Sin perjuicio de la publicación indicada en el artículo anterior, la solicitud de compraventa directa por causal de posesión consolidada debe ser, simultáneamente a la publicación, notificada a la municipalidad distrital correspondiente, cuando el uso no es compatible con la zonificación.

observaciones adjuntando para ellos lo siguiente: **a)** Vista Satelital de Google earth del predio materia de solicitud; **b)** Cuatro fotografías reales del predio materia de solicitud; **c)** Solicitud del Expediente de Inscripción de Contribuyente con su respectivo cargo de registro ante la Municipalidad de Ventanilla de fecha 29 de diciembre de 2023; **d)** Estado de cuenta corriente Código Único de Contribuyente N° 102961 emitida por la Municipalidad de Ventanilla de fecha 30 de octubre de 2012; **e)** Seguimiento del Trámite, que fue recibido la solicitud por parte de la Municipalidad de Ventanilla con fecha 04 de enero del 2024. 1-G; **f)** Constatación Judicial de posesión y vivienda emitido por el Juzgado de Paz de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte-Sede en La Estrella Simón Bolívar – Puente Piedra, con fecha 17 de setiembre del 2009.

16. Que, en virtud de lo antes expuesto, corresponde que esta Subdirección determine si con el escrito presentado el 12 de enero del 2024 (S.I. N° 00938-2024), “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallará a continuación:

Presentar documentación que acredite formalmente su posesión sobre “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el ítem 3 del numeral 6.2 del “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

- “La administrada” ha presentado una imagen de vista satelital de Google earth del predio materia de solicitud y cuatro fotografías; los cuales tan solo permiten visualizar la situación física y de ocupación actual de “el predio”; sin embargo, éstos no cumplen con la formalidad establecida en el numeral 3 del artículo 223° de “el Reglamento” y su presentación no acredita formalmente la posesión de “el predio”.
- La solicitud del Expediente de Inscripción de Contribuyente con su respectivo cargo de registro ante la Municipalidad de Ventanilla de fecha 29 de diciembre de 2023; el Estado de cuenta corriente Código Único de Contribuyente N° 102961 emitida por la Municipalidad de Ventanilla de fecha 30 de octubre de 2012; y el Seguimiento del Trámite, que fue recibido la solicitud por parte de la Municipalidad de Ventanilla con fecha 04 de enero del 2024. Al respecto, de la evaluación de estos documentos se advierte que no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- La Constatación Judicial de posesión y vivienda emitido por el Juzgado de Paz de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte-Sede en La Estrella Simón Bolívar – Puente Piedra, con fecha 17 de setiembre del 2009; si bien se describe la constatación del inmueble ubicado en la Asociación de interés social “Los Huertos de Santa Rosa Mz. N1 – Lote 14”, distrito de Ventanilla con un área de 3 357,09 m² solicitado por Gloria Yvone Huamán Pariona (“La administrada”), información que establece la correspondencia con “el predio”; sin embargo de la lectura del referido documento se desprende lo siguiente:

“(…) Se describe que al llegar al inmueble se observa un espacio vacío, sin portón de protección, donde el piso es de tierra compactada, se debe caminar unos 20 metros lineales para poder llegar a una especie de conexión elaborada de la misma naturaleza, al llegar nos dirige a una construcción de aproximadamente 90 metros cuadrados, donde se puede observar que la casa es de dos pisos. (…)”

Al respecto, se advierte que “el predio” se encuentra en su mayor extensión desocupado, y no presenta delimitación física que restrinja el acceso de terceros distinto al que dice ejercer posesión, por lo que, el referido documento no cumple con la formalidad descrita en el inciso c) del literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento” para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.

En consecuencia, queda determinado que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la observación requerida.

17. Que, en ese sentido, por todo lo expuesto, ha quedado determinado que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la observación formulada en “el Oficio”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

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° DIR00002-2022/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, la Resolución N° 004-2024/SBN-GG del 12 de enero de 2024 el Informe Brigada N° 00041-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2024 y el Informe Técnico Legal N° 0069-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **GLORIA YVONE HUAMÁN PARIONA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto 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° 18.1.2.4

FIRMADO POR:

BETSY MILAGROS ABADO DELGADO
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI