



RESOLUCIÓN N° 0107-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1130-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CUTERPINO LEIVA ABANTO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 4 982,23 m², ubicado en la Asociación Producción Agropecuaria Los Lúcumos de Pachacamac Zona 4, el 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 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 25 de setiembre de 2023 (S.I. N° 26158-2023), **CUTERPINO LEIVA ABANTO** (en adelante “el Administrado”), solicitó la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Ahora bien, como sustento del requerimiento de venta directa, “el Administrado” adjuntó la siguiente documentación: **a)** Documento Nacional de Identidad (DNI) (foja 2); **b)** Memoria Descriptiva, Plano perimétrico y Plano de ubicación y localización (fojas 4 al 7); **c)** Certificado de búsqueda Catastral Publicidad N° 2023-3591802 de fecha 06.07.2023 (fojas 8 al 13); **d)** Constancia de registro de contribuyente N° 043-2023-MDP/GAT-SGFT (foja 14); **e)** Declaración jurada de impuesto predial 1997-2023 (foja 15 al 40); **f)** Constancia de Posesión N° 2626-2019-MDP/GDUR/SGOPCHU con fecha 16 de setiembre del 2019 (foja 41); **g)** Constancia de Posesión con fecha 12 de marzo |de 1997 expedida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac a favor de “el Administrado” (foja 42); y, **h)** Fotografías de “el predio” (fojas 44 al 50).

3. 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”).

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 el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”

5. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, el “TUO de la Ley N° 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”.

6. 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.

7. 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.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01262-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre del 2023 (fojas 51 al 54), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. De la reconstrucción del polígono conforme a los datos técnicos de las coordenadas en datum WGS84 del Plano Perimétrico y Ubicación presentado por “el Administrado” se obtuvo un área gráfica de 4 982,23 m², valor que corresponde con el área materia de solicitud.
- ii. Forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado¹, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P003183327 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, asignado con el Código Único SINABIP – CUS N° 40418.
- iii. Se ubica en ladera de cerro, sobre ámbito de zona de expansión urbana y de forma irregular. Y, según las imágenes de Google Earth del periodo comprendido de 06.04.2009, 12.07.2010, 10.03.2011, 23.05.2016 a la fecha más actual del 23.04.2023, apreciándose que está ocupado por varias áreas delimitadas con cercos perimétricos sin techar, además de edificaciones ocupando el lado Sur, incrementando su área de ocupación desde el año 2009 a la actualidad con un área aproximada de 1340.00 m² (41%) información que se mantiene hasta la actualidad.
- iv. Recae sobre el ámbito de la zonificación de Reglamentación Especial (ZRE).

¹ En mérito a la Resolución N° 021-2003/SBN-GO-JAR del 27 de febrero de 2003.

11. Que, en virtud de lo expuesto se ha determinado que el predio materia de solicitud es de titularidad del Estado y de libre disponibilidad, razón por la cual resulta necesario que “el Administrado” cumpla con acreditar la causal de venta invocada. Al respecto, de la revisión de su solicitud se advierte que requiere la venta directa por causal de posesión consolidada la cual corresponde al inciso 3) 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 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:

- Constancia de registro de contribuyente N° 043-2023-MDP/GAT-SGFT expedida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 3 de junio 2023, verificando su registro con número de contribuyente N° 00000929699 (fecha de registro 12/03/1997) sobre el predio ubicado en la Asociación Producción Agropecuaria Los Lúcumos de Pachacamac, avenida Los Incas, Mz A, Lt 7. Sobre el particular, dicho documento no es idóneo para acreditar formalmente la posesión y antigüedad sobre “el predio”, toda vez que ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- Copias simples de declaraciones juradas de impuesto predial emitidas por la Municipalidad Distrital de Pachacamac de los años 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 todas emitidas por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 02 de enero de cada año correspondiente. Asimismo, en dichas declaraciones se describe como contribuyente a “el Administrado” con código 00000929699, respecto de un predio ubicado en la Asociación Producción Agropecuaria Los Lúcumos de Pachacama, avenida Los Incas, Mz A, Lt 7. Al respecto, si bien es cierto se observan declaraciones juradas que son de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, también es cierto que éstas no han sido canceladas² con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que formalmente no cumplen con acreditar la posesión y antigüedad de “el predio”.
- Constancia de posesión N° 2626-2019-MDP/GDUR/SGOPCHU expedida a su favor por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 16 de setiembre de 2019, respecto de un predio ubicado en la avenida Los Incas, manzana A Lote N°7, Asociación Producción Agropecuaria Los Lúcumos de Pachacamac de la Zona 4 – José Gálvez. Evaluada dicha documentación se advierte que fue presentada con posterioridad al 25 de noviembre de 2010³; por lo que formalmente no constituye documento idóneo para acreditar formalmente la posesión y antigüedad de “el predio”.
- Copia de Constancia de posesión expedida a su favor por la Municipalidad Distrital de Pachacamac de fecha marzo de 1997, respecto de un predio de 3 644,00 m² ubicado en la Asociación Agropecuaria “Los Lúcumos”, parcela N° 07. Sobre el particular, si bien es cierto dicha documentación ha sido emitida antes del 25 de noviembre de 2010, también es cierto que el área señalada en el citado documento discrepa con el área materia de solicitud, aunado a ello, la descripción de la ubicación es ilegible impidiendo correlacionar dicha documentación con “el predio”, por tanto, no cumple con acreditar formalmente la posesión del referido predio.

13. Que, por lo antes expuesto se advierte que “el Administrado” no ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa con documentación sustentadora de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual, mediante Oficio N° 00166-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2024 [en adelante “el Oficio” (foja 55 y 56)], se le solicitó lo siguiente:

- a. Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad

² Para el caso en particular se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el inciso 3 del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” que establece lo siguiente:

(...) 3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente. (...)

³ Fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal.

competente.

- b. Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- c. Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- d. Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

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 la Ley N° 27444”.

14. Que, habiendo tomado conocimiento “el Administrado” del contenido de “el Oficio”, tal como se acredita con la presentación del escrito presentado el 23 de enero de 2024 [S.I. n.° 01736- 2024 (fojas 57 al 59)], mediante la cual pretende subsanar las observaciones advertidas en el referido Oficio, adjuntando los siguientes documentos: **i)** Copia simple de la constitución de asociación civil denominada “Asociación de Posesionarios Conductores Directos de la Zona Agropecuaria Los Lúcumos en Villa Poeta José Galvez Barrenechea con fecha 23 de julio de 1996 donde figura “el Administrado como socio fundador (fojas 60 al 70); **ii)** recibo de pagos de partidas de presupuesto N° 0574 y N° 0587 efectuados por “el Administrado” ante la Municipalidad Distrital de Pachacamac con fecha de pago del 24 de julio de 1995 y 05 de agosto de 1996, respectivamente (foja 69 y 70); **iii)** Constancia de Posesión con fecha 12 de marzo de 1997 expedida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac a favor de “el Administrado” (foja 71); **iv)** Plano de la Asociación de Producción Agropecuaria los Lúcumos de Pachacamac del año 1998, sellado por la Municipalidad de Pachacamac por el área de Desarrollo Rural y Medio Ambiente (foja 72); **v)** recibo de pago de partida de presupuesto N° 14626 efectuado por “el Administrado” ante la Municipalidad Distrital de Pachacamac con fecha de pago del año 1999 (foja 73); **vi)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales (foja 74); y, **vii)** copia simple del Oficio N° 00166-2024/SBN-DGPE-SDDI de 11 de enero de 2024 expedido por esta Subdirección (foja 75 al 79). Por lo que, se procede a subsanar la notificación defectuosa de “el Oficio”, de conformidad al numeral 27.2⁴ del artículo 27° del “TUO de la Ley N° 27444”.

15. Que, esta Subdirección evaluó los documentos contenidos en el considerando precedente, con los que “el Administrado” pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, determinando lo siguiente:

- I.** Copia simple de la constitución de asociación civil denominada “Asociación de Posesionarios Conductores Directos de la Zona Agropecuaria Los Lúcumos en Villa Poeta José Gálvez Barrenechea”. Al respecto, la naturaleza de la referida documentación no resulta idónea para establecer formalmente el ejercicio de la posesión de “el Administrado” sobre “el predio”.
- II.** Recibos de pagos de partidas de presupuesto N° 0574, N° 0587 y N° 14626 efectuados por “el Administrado” ante la Municipalidad Distrital de Pachacamac. Sobre el particular, si bien dichos pagos fueron efectuados con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, también es cierto que carecen de datos suficientes con los que se puedan correlacionar con “el predio”.
- III.** Constancia de Posesión con fecha 12 de marzo de 1997 expedida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac a favor de “el Administrado”. En consideración a esto, es pertinente mencionar que dicha documentación ya fue evaluada por esta Subdirección a través de “el Oficio”, motivo por el cual se prescinde de emitir pronunciamiento sobre dicho extremo.

16. Que ha quedado determinado que “el Administrado” no ha cumplido con subsanar la observación formulada en “el Oficio”, por lo que 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 la presente resolución. Asimismo, corresponde precisar que la inadmisibilidad declarada a través de la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo por lo que “el Administrado” tiene expedito el derecho de presentar nuevamente su solicitud de venta directa, considerando la normativa

4 Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

(...)

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin de que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

vigente.

17. 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, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el art. 53 del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 00086-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0114-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CUTERPINO LEIVA ABANTO** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI