

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0258-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente N° **047-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por el Sr. **MILTON JIMENEZ ZAPATA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 18 611,26 m², ubicado en la Parcela A (antes Manzana A), Lote 01, Sector Cerro Colorado, predio denominado el Gran Chaparral, distrito de Pucusana, 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 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”) y la Resolución N° 0066-2022/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 12 de enero de 2024 (S.I N° 00846-2024), el Sr. **MILTON JIMENEZ ZAPATA** (en adelante “el Administrado”), peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 y 2). Para tal efecto, adjuntan, los siguientes documentos: **a)** Copia simple de la Memoria Descriptiva visado por Pablo Huambachano Koc-lem (fojas 3 al 5); **b)** Copia simple del Plano de Ubicación y Localización visado por Pablo Huambachano Koc-lem (fojas 6); **c)** Copia simple del Plano Perimétrico visado por Pablo Huambachano Koc-lem (fojas 7); **d)** Copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la Sunarp de Lima (fojas 8 al 11); **e)** Declaración Jurada expedida por Milton Jiménez Zapata de fecha 09 de enero de 2024 (fojas 12); **f)** Declaración Jurada de autenticidad de documentos expedida por Milton Jiménez Zapata de fecha 09 de enero de 2024 (fojas 13); **g)** Copia simple de la partida n.°11539843 del Registro de Predios de Lima (fojas 14 al 29); **h)** Copia simple del DNI de Milton Jiménez Zapata (fojas 30); **i)** Copia simple de determinación de impuesto predial por los años: 2011, 2017, 2018, 2021, 2022 y 2023 (fojas 31 al 57); **j)** Copia simple de Declaración Jurada de fecha 20 de junio de 2018 (fojas 59 al 78); **k)** Copia simple de la Constancia de Posesión N°0234-2018-GDU/MDP de fecha 21 de junio de 2018, expedida por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 82); **l)** Copia simple de la Resolución de Gerencia

N°191/18/GRAT/MDP de fecha 27 de junio de 2018, expedida por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 83 y 84); **n**) Copia simple de carta poder otorgada por Milton Jiménez Zapata a favor de Sonia Emery Cueva López de fecha 30 de octubre de 2023 (fojas 85); **ñ**) Copia simple de Constancia de Posesión N°0447-2011-DDU/MDP de fecha 22 de noviembre de 2011, expedida por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 87); **o**) Copia simple de Resolución de Licencia de Edificación N°039-2018-CDU/MDP de fecha 09 de octubre de 2018, expedida por la Municipalidad Distrital de Pucusana (foja 88); **p**) Copia simple de Resolución de Licencia de Edificación N°033-2011-CDU/MDP de fecha 15 de agosto de 2011, expedida por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 89); y, **q**) Otros documentos (fojas 90 al 124).

4. Que, mediante escrito presentado el 18 de enero de 2024 (S.I N° 01361-2024) “el Administrado” aclara su domicilio para notificar los documentos físicos que se emita en relación al procedimiento de venta.

5. 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.

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 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”.

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”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” 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 “el Administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00093-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero del 2024 (fojas 125 al 128), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Efectuada la consulta al GEOCATASTRO de la SBN (base gráfica de predios del Estado) y visor de SUNARP (base gráfica registral), se verifica que “el predio” recae en tres ámbitos inscritos a favor del Estado y sobre dos áreas discontinuas sin antecedente registral, según el siguiente detalle:

N°	Área (m ²)	%	Titular Registral	Partida N° O.R. Lima	CUS
1	571.48	3.07	El Estado	11539843	37658
2	17,359.40	93.27	El Estado	15504647	189662
3	33.17	0.18	El Estado	15504651	189668
4-5	647.21	3.48	Área sin antecedente registral (*)	-	-
TOTAL	18,611.26	100.00			

ii) De la consulta realizada al aplicativo del SINABIP y la Convocatoria de Subasta Publica 2024 de la SBN, se advierte los siguientes antecedentes administrativos:

- Mediante la Resolución N° 1246-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de diciembre del 2023 se resuelve aprobar la venta por subasta pública del predio de propiedad del Estado, denominado “Parcela 3” de 18 087,80 m², ubicado en la vía de acceso al Centro Poblado Pucusana (Ruta LM-123) altura del km 3 + 700, articulada a la Carretera Panamericana Sur, altura del km 57, en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 11539843 de la Oficina Registral de Lima (actualmente independizado en la Partida N°15504647 – CUS 189662).
- Mediante la Resolución N° 1247-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de diciembre del 2023 se resuelve aprobar la venta por subasta pública del predio de propiedad del Estado, denominado “Parcela 4” de área de 17 595,66 m² ubicado en la vía de acceso al Centro Poblado Pucusana (Ruta LM-123) altura del km 3 + 800, articulada a la Carretera Panamericana Sur, altura del km 57, en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 11539843 de la Oficina Registral de Lima (actualmente independizado en la Partida N°15504651 – CUS 189668).
- Mediante Resolución N° 1303-2023/SBN-DGPE-SDDI rectificadora en la Resolución N° 0001-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de enero del 2024 se resuelve aprobar las bases administrativas de la I Subasta Publica 2024, convocando para la ejecución de la venta por Subasta, entre otros, las Parcela 3 y 4 (Lotes 6 y 7 de la Subasta pública respectivamente), cuyo Acto público está programado para el 13 de febrero de 2024.

iii) Según las imágenes satelitales de Google Earth de fecha 13 de diciembre de 2023 se observa que “el predio” comprende un área con cerco perimétrico el cual no guarda relación por el frontis y lindero este con la propiedad estatal (CUS 189662), asimismo no restringe el acceso por la carretera Pucusana. En la esquina inferior derecha se visualiza una pequeña construcción de 167 m² (0.89%) aprox. el resto del área se encuentra desocupado cuyo ingreso es por la carretera Pucusana. Cabe mencionar que la construcción del cerco perimétrico fue progresiva a partir de noviembre del 2011, siendo posible que existe otras características físicas no evidenciadas debido a la resolución y escala de la imagen satelital.

11. Que, en atención a lo señalado en el ítem i) del párrafo anterior, se desprende que un área de 647,21 m² (3.48% de “el predio”) se encuentra sin inscripción registral, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1° del artículo 76° de “el Reglamento”. No obstante ello, mediante Memorándum N° 00859-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2024, esta Subdirección solicito a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, evaluar la primera inscripción de dominio sobre la referida área, de acuerdo a sus competencias establecidas en el “ROF de la SBN”.

12. Que, asimismo, de acuerdo a lo señalado en el ítem ii) del décimo considerando de la presente resolución, el área restante de 17 392.57 m² (93.45% de “el predio”) si bien es cierto que se encuentra inscrito a favor del Estado, también lo es que, se encuentra dispuesta para la venta por subasta pública aprobada con Resolución N° 1246-2023/SBN-DGPE-SDDI y Resolución N° 1247- 2023/SBN-DGPE-SDDI ambas de fecha 18 de diciembre del 2023, respectivamente, y convocadas para la ejecución de la venta por subasta pública 2024 con la denominación de Lote 6 y Lote 7, respectivamente, razón por la cual, dicha situación limita su libre disponibilidad.

13. Que, de lo expuesto se ha determinado que el área de titularidad del Estado y de libre disponibilidad es de 571,48 m² (en adelante “área disponible”), por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar si “el Administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal invocada del petitorio, regulada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

14. Que, es preciso indicar que, de la revisión de los documentos descritos en el tercer considerando de la presente resolución, se advierte que “el Administrado” no ha presentado documentos que acrediten tener la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, razón por la cual, mediante Oficio N° 00570-2024/SBB-DGPE-SDDI del 02 de febrero de 2024, se le comunicó y requirió a “el Administrado” subsane lo siguiente:

- a) Deberá indicar si reformula su solicitud de venta directa sobre el área de 571,48 m², que es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad.
- b) Presentar nueva documentación que sustente la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.

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 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 27444, aprobado con Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, en adelante el “TUO de Ley N° 27444”.

15. Que, “el Oficio” fue notificado bajo puerta el 07 de febrero de 2024, en la dirección consignada en la solicitud de venta directa, según consta en el cargo; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el 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 subsanar las observaciones advertidas venció el **22 de febrero de 2023**.

16. Que, mediante escrito presentado el 23 de febrero de 2024 (S.I N° 04891-2024), “el Administrado” pretende subsanar las observaciones advertidas, adjuntando la siguiente documentación: i) Determinación del impuesto predial PR del año 2010, a nombre de Norma Rodríguez Alegría; ii) Acta de constatación judicial del 26 de noviembre de 2018 otorgado por el Juzgado de paz del distrito de Pucusana; iii) Informe N° 781-2018/SGOPYC/MDP del 25 de junio de 2018 emitida a la Municipalidad distrital de Pucusana; e, iv) Informe N° 150-RCA/GDU/MDP/2018 del 25 de junio de 2018.

17. Que, cabe mencionar que “el Administrado” en la referida solicitud señala que recibió “el Oficio” el día 09 de febrero de 2024, sin embargo, de acuerdo al cargo de notificación de “el Oficio” fue notificado bajo puerta el día 07 de febrero de 2024 en la dirección señala en la solicitud de venta directa (S.I N° 00846-2024), razón por la cual, de conformidad el numeral 21.5¹ del artículo 21° del “TUO de Ley N° 27444”, se hace efectiva la notificación del día 07 de febrero de 2024, siendo como último día hábil para subsanar el 22 de febrero de 2024.

18. Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del “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”*.

19. Que, en tal sentido, se advierte que “el Administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

20. Que, 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.

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal (...)

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

21. 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 según el Art. 54° 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, el “ROF de la SBN”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”, el Informe Técnico Legal N° 0268-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2024 y el Informe de Brigada N° 00179-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el Sr. **MILTON JIMENEZ ZAPATA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública, 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, comuníquese y publíquese.

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