



RESOLUCIÓN N° 0435-2024/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

En San Isidro, Expediente N° 148-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALBERTO EDWARD TITO QUISPE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10 000 m², ubicada en el distrito de Santa Rosa, 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 11 de enero de 2023 (S.I. N° 00715-2023), **ALBERTO EDWARD TITO QUISPE** (en adelante "el Administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **a)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado (fojas 3); **b)** Copia de D.N.I. de "el administrado" (fojas 4); y, **c)** Memoria Descriptiva, Plano Perimétrico P-01 con coordenadas UTM en Datum WGS84 Zona 18S y Plano de Ubicación y Localización en Datum WGS84 Zona 18S ambos de fecha enero 2023; documentación Técnica suscrita por el ingeniero civil con registro C.I.P. N° 85006: o de fecha enero 2023 (fojas 6 al 8).

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 “el Administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00196-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero del 2023 (fojas 9), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- I. “El predio” recae sobre veintiún (21) predios de mayor extensión, conforme se detalla a continuación:

Ítem	CUS	Predio	Área (m ²)	%	Partida	Titular
1	107002	Lote A-2	4 108,98	41,09	13887850	Estado
2	S/N	Área de circulación del A.A.H.H. El Golf de Santa Rosa	1 511,95	15,12	P01329252	Estado - Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - C.O.FOPRI
3	S/N	Lote 5 Mz O1	6,20	0,06	P01329537	Estado (área reservada)
4	S/N	Lote 6 Mz O1	201,47	2,01	P01329538	Terceros (vivienda)
5	S/N	Lote 7 Mz O1	293,55	2,94	P01329539	Terceros (vivienda)
6	S/N	Lote 8 Mz O1	293,55	2,94	P01329540	Terceros (vivienda)
7	S/N	Lote 9 Mz O1	293,55	2,94	P01329541	Terceros (vivienda)
8	S/N	Lote 10 Mz O1	278,64	2,79	P01329542	Terceros (vivienda)
9	S/N	Lote 11 Mz O1	58,59	0,59	P01329543	Terceros (vivienda)
10	S/N	Lote 3 Mz O3	80,37	0,80	P01329566	Terceros (vivienda)
11	S/N	Lote 4 Mz O3	283,82	2,84	P01329567	Terceros (vivienda)
12	S/N	Lote 5 Mz O3	293,55	2,94	P01329568	Terceros (vivienda)
13	S/N	Lote 6 Mz O3	293,55	2,94	P01329569	Terceros (vivienda)
14	S/N	Lote 7 Mz O3	293,55	2,94	P01329570	Terceros (vivienda)
15	S/N	Lote 8 Mz O3	234,54	2,35	P01329571	Terceros (vivienda)
16	S/N	Lote 4 Mz P1	32,82	0,33	P01329584	Terceros (vivienda)
17	S/N	Lote 5 Mz P1	253,63	2,54	P01329585	Terceros (vivienda)
18	S/N	Lote 6-7 Mz P1	594,32	5,94	P01329586	Estado (vivienda)
19	S/N	Lote 8 Mz P1	297,85	2,98	P01329587	Terceros (vivienda)
20	S/N	Lote 9 Mz P1	262,47	2,62	P01329588	Terceros (vivienda)
21	S/N	Lote 10 Mz P1	262,47	2,62	P01329589	Terceros (vivienda)
TOTAL			10.000,00	100,00		

- II. De la revisión de la partida registral N° 13887850, se advierte que corre inscrito en el Asiento D00003 la afectación en uso a favor de la Contraloría General de la República respecto de un área de 5 754,14 m². Al respecto, según el Plano 1762-2019/SBNSDAPE que obra en el Expediente N° 689-2019/SBNSDAPE, se ha determinado que el ámbito afectado en uso se superpone con “el predio” en 2 856,86 m² (28,57% de “el predio”).
- III. Según la plataforma del Geocatastro se advierte superposición con la poligonal del CUS 26729 en estado cancelado por cierre parcial de partida N° 46247736, de cuya lectura se advierte, en el Asiento D00004, la anotación de extinción parcial de afectación de uso inscrito en el Asiento D00003 en mérito de la Resolución N° 186-2015/SBNSDAPE, otorgado a la Organización Distrital del Comité del Vaso de Leche de Santa Rosa, subsistiendo un área de 2 904,99 m², que según el Plano de Diagnóstico N° 0283- 2015/SBN-DGPE-SDS que obra en el legajo digital del CUS referido, afecta al predio en 1 057,57 m² (10,58% de “el predio”).
- IV. De la lectura de las Partidas N° P01329537 y N° P01329586, se advierte que corresponden al Lote 5 Manzana O1 y al Lote 6-7 Manzana P1, destinados al Uso: Área Reservada y Uso: Vivienda, respectivamente, del Asentamiento Humano El Golf de Santa Rosa.
- V. El área de libre disponibilidad resultante es de 795,07 m² (7,95% de “el predio”), que corresponde a predios del Estado excluyendo el área afectada en uso a la Contraloría General de la República y a la Organización Distrital del Comité del Vaso de Leche de Santa Rosa, en adelante “área disponible”.

Ítem	CUS	Predio	Área (m ²)	%	Partida	Titular
1	107002	Lote A-2	4 108,98	41,09	13887850	Estado
Área afectada en uso Contraloría General de la República			2 856,86	28,57		
Área afectada en uso Org. Distrital Vaso de Leche			1 057,57	10,58		
Área Disponible del CUS 107002			194,55	1.95%		
2	S/N	Lote 5 Mz O1	6,20	0,06	P01329537	Estado (área reservada)
3	S/N	Lote 6-7 Mz P1	594,32	5,94	P01329586	Estado (vivienda)
Área Disponible Total			795,07	7,95		

- VI. Según el Plano de Zonificación del distrito de Santa Rosa - Ordenanza N° 620- MML de agosto 2022, aprobada mediante Ordenanza N° 1085-MML del 18.10.07, publicada el 26.10.07 y Ordenanza N° 2476-MML del 31.05.22, publicada el 10.06.22, el “área disponible” constituida por tres (3) áreas sin continuidad geográfica, recaen parcialmente sobre zonificación asignada como Residencial de Densidad Media (RDM) y área sin zonificación asignada (proyección de vía).
- VII. El “área disponible” se encuentra ubicado en zona urbana en proceso de consolidación, presenta una topografía plana, es de suelo arenoso. Se encuentra conformado por tres (3) áreas sin continuidad geográfica de las que se ha verificado que: El área discontinua 1 presenta topografía plana, por su lado Este se visualiza un cerco perimétrico de mayor longitud y se encuentra ocupado en un 75% aproximadamente de su área total; formando parte de un área cercada de mayor extensión, en la que existe una edificación en su interior; el área discontinua 2 se encuentra ocupada por parte de una edificación, ubicado en ladera de cerro, es de pendiente inclinada y el área discontinua 3 se encuentra totalmente ocupado por dos (2) edificaciones de hasta dos (2) niveles, es de pendiente inclinada.

11. Que, en atención a lo advertido en el precedente considerando, se ha determinado que el área de 3 778.54m² (37.82% de “el predio”) y el área de 1 511.95m² (15.12% de “el predio”), se encuentran inscritas a favor de terceros y COFOPRI respectivamente. Por lo tanto, ha quedado determinado que las citadas

áreas no se encuentran inscritas a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, esta Superintendencia no es competente para aprobar actos de disposición sobre estas áreas, en atención a lo dispuesto en el inciso 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”¹.

12. Que, de acuerdo a lo señalado en los ítems II y III del décimo considerando, el área de 4 108.98m² (41.09% de “el predio”) que es de titularidad del Estado, se superpone con la afectación en uso a favor de la Contraloría General de la República (2 856,86 m² - 28,57% de “el predio”) y a favor de la Organización Distrital del Comité del Vaso de Leche de Santa Rosa (1 057,57 m² -10,58% de “el predio”), ostentando la condición de dominios públicos de carácter inalienable de conformidad con el literal 2² del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre este.

13. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que el área de 194.55 m² inscrita en la Partida Registral N° 13887850; el área de 6.20m² inscrita en la Partida Registral N° P01329537 y el área de 594,32m² inscrita en la Partida Registral N° P01329586 del registro de Predios de Lima, son de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, haciendo un total de **795,07 m²** (en adelante “área disponible”); por lo que corresponde que esta Subdirección evalúe si la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, cuyos requisitos son: **a)** el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, **b)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”); las cuales deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

14. Que, ahora bien, de la revisión de su solicitud se advierte que no ha presentado documentación que cumpla con acreditar formalmente que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, por lo que resulta necesario que “el administrado” cumpla con acreditar formalmente con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 4) del artículo 222° del Reglamento; razón por la cual esta Subdirección mediante Oficio N° 00360-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero del 2024 (en adelante “el Oficio”), le requirió que presente lo siguiente: **a)** indicar si reformula su solicitud de venta directa respecto del “área disponible”; y, **b)** presentar medios probatorios de acuerdo a lo señalado en el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”, los cuales deberán guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud de compraventa. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día, 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 por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de Ley N° 27444”).

15. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado el 04 de abril de 2024 al correo electrónico: humanpichihuagerbernorberto@gmail.com, habiendo obtenido el acuse de recibo el 05 de abril del 2024; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el subnumeral 20.1.2 del numeral 20.1 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS 1 (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **22 de abril de 2024**.

¹ **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. (...)

2 Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

16. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y aplicativo de Seguimiento de Gestión Documental - SGD, “el administrado” 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, 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, el Informe Brigada N° 00256-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril del 2024 y el Informe Técnico Legal N° 0452-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **ALBERTO EDWARD TITO QUISPE**, 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° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI