

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0596-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 333-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GELACIO SATURNINO QUISPE TORRE**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA**, respecto del área de 80,00 m², ubicado en el lote N° 02 de la Asociación de Adjudicatarios del Programa Urbano Ambiental de Ate, Zona V, Sector a Barbadillo, distrito de Ate 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 (en adelante "el TUO de la Ley") 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 5 de febrero del 2024 (S.I. N° 03050-2024), **GELACIO SATURNINO QUISPE TORRE**, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** declaración jurada de impuesto predial (HR y PU) del año 2024, emitida por la Municipalidad de Ate el 23 de enero del 2024 (fojas 3); **b)** memoria descriptiva (fojas 8); **c)** constancia de posesión emitida por la Asociación de Adjudicatarios del Programa Municipal Urbano Ambiental de Ate el 19 de marzo del 2021 (fojas 10); **d)** plano perimétrico (fojas 28); y, **e)** registro de padrón de socios (fojas 33).

3. 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.

4. 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”).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

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 solo 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, 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 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 de este, 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 etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00587-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril del 2024 (fojas 35); en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. “El administrado” presentó el Plano de Perimétrico con coordenadas UTM en DATUM WGS 84 – Zona 18S donde se indica un área de 90,00 m². En línea con ello, se realizó la reconstrucción de coordenadas de la poligonal de “el predio”, obteniéndose una discrepancia con el área solicitada en cuanto a forma y área de 10 m² dando un área gráfica de 80,00 m²

La poligonal obtenida del desarrollo de las coordenadas, se encuentra desplazada hacia el sur en 5 m de su ubicación real representada en la documentación técnica e imágenes de satélite del Google Earth, por lo que se procedió a ubicarlo de manera referencial según su ubicación real, como se muestra en la imagen.



Imagen N°1: Ubicación según documentación técnica



Imagen N°2: Ubicación referencial de "el predio"

- ii. Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral N° 11398764 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 37269.
 - iii. De la visualización de imágenes históricas del periodo 2009, 2014, 2021 y 2023, en el periodo del año 2009 "el predio" se encontraba parcialmente ocupado en un 50%, dicha situación se mantiene a lo largo de los años. Sin embargo, para el año 2021 se visualiza ocupación total de edificación consolidada de 2 niveles con aparentes fines para vivienda, situación que se mantiene hasta el último registro de fecha 05.03.2024.
- 10.1.** En tal contexto, ha quedado determinado que "el predio" se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad; por lo que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por "el administrado" donde pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:
- a) La declaración jurada de impuesto predial (HR y PU) del año 2024, emitida por la Municipalidad de Ate el 23 de enero del 2024; dicho documento ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de posesión con anterioridad antigüedad al 25 de noviembre del 2010
 - b) La constancia de posesión emitida por la Asociación de Adjudicatarios del Programa Municipal Urbano Ambiental de Ate el 19 de marzo del 2021; no constituye documento de posesión toda vez que son documento privados no siendo emitidos por entidad pública en ejercicio de sus funciones
 - c) El registro de padrón de socios; dicho documento no constituye documentación idónea para acreditar la posesión de "el predio" toda vez q describe a los integrantes de una asociación.

11. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 1765-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril del 2024 (en adelante "el Oficio") (fojas 40), requirió a "el administrado" subsane lo siguiente: **i)** brindar su conformidad de la evaluación técnica; **ii)** debe presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a "el predio", en virtud del literal 4) del numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN"; **iii)** deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales; y, **iv)** deberá de presentar la declaración jurada acerca de autenticidad, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de 1 días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse

inadmisible su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

12. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue notificado el 6 de mayo del 2024, en la dirección señalada por “el administrado” en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibida por José P. Pérez R., quien se identificó como empleado, con documento nacional de identidad N° 01353869; tal como consta el cargo del mismo. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el 21 de mayo del 2024.

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “el administrado” no cumplió con subsanar el íntegro de 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 inadmisibile 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.

14. 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° DIR- 00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 0630-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **GELACIO SATURNINO QUISPE TORRE**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del 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, y comuníquese
P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI