

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0394-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1413-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALBERTO ALIAGA QUISPE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 872,28 m² ubicado en la avenida Alfonso Ugarte N° 1842, interior "B", parcelación Ex Fundo "La Estrella", el 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 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 28 de noviembre de 2023 (S.I. N° 32768-2023), **ALBERTO ALIAGA QUISPE** (en adelante "el Administrado"), solicitó la venta directa de "el predio", sin invocar expresamente la causal a la cual se acoge del artículo 222° de "el Reglamento"; no obstante, sustenta su pedido en mérito a la posesión que ejerce (foja 1). Ahora bien, como sustento del requerimiento de venta directa, "el Administrado" adjuntó la siguiente documentación: **a)** declaración jurada del impuesto predial (HR y PU) del 2005 (fojas 02); **b)** declaración jurada del impuesto predial (HR y PU) del 2012 (fojas 03); **c)** imagen extraída del aplicativo Google Earth (fojas 04); **d)** copia de documento nacional de identidad (fojas 05); **e)** croquis de ubicación (fojas 06); **f)** fotografías (fojas 07 al 08); **g)** plano perimétrico (fojas 09); y, **h)** memoria descriptiva (fojas 10).

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 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.

6. Que, el inciso 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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° 00017-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero del 2024 (fojas 11 al 14), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. “El Administrado” en su escrito solicitó la venta directa de “el predio”, que forma parte de un área inmatriculada de mayor extensión: 2 708,81 m²; no obstante, presentó documentación técnica que equivale al área solicitada de 872,28 m².
- ii. Asimismo, reconstruido el polígono a partir de las coordenadas UTM en DATUM WGS84 – Zona 18S, se obtuvo un área gráfica de 887,49 m², la cual discrepa del área solicitada; sin perjuicio de ello, la evaluación técnica se realizó en función del área solicitada de 872,28 m².
- iii. De la consulta a la Base Única de Predios del Estado – SBN y al aplicativo Geocatastro que administra esta Superintendencia, se advierte que “el predio” recae en su totalidad en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 12069940 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asignado en el registro SINABIP con el CUS N° 41058.
- iv. De la revisión en el Visor de la Base Gráfica Registral de SUNARP y su cotejo en el Visor del Sistema de Información Geográfica Arqueológica (SIGDA) del Ministerio de Cultura, se verifica que un área de 0,66 m² (0,08% de “el predio”) se superpone con la partida registral N° 07058741 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en cuyo asiento D00001 figura inscrita la declaración del Sitio Arqueológico Prehispánico denominado “Monterrey Sector 3” como bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, en mérito de la Resolución Directoral Nacional N° 231/INC del 10 de febrero de 2010.
- v. De la revisión en la base de datos del Portafolio Inmobiliario de Predios del Estado, se aprecia

que el área registral del CUS N° 41058, se encuentra incorporada a éste con código vigente N° 707-2021.

- vi. Efectuada la revisión de los Geoportales GEO LLAQTA, GEOCATMIN, OSINERGMIN, entre otros, se descarta que “el predio” se encuentre afectado por Áreas Naturales Protegidas, Áreas de Conservación Regional, Comunidades Campesinas, Red Vial Nacional, Distrital, Vecinal, Zonas Arqueológicas, CIRAS y líneas de transmisión eléctrica.
- vii. Sobre la situación física temporal y la ocupación de “el predio”, de la consulta a las imágenes satelitales del Google Earth, desde el periodo del 23 de enero del 2010 a noviembre del 2022 (imagen más actual), se determinó que se mantienen las construcciones en un área aproximada de 360,00 m² de “el predio”, en tanto que, una parte del área restante se encontraría ocupada por plantaciones de cactus y otra pequeña porción aparentemente no presentaría ningún uso.
- viii. Respecto a la zonificación de “el predio”, de conformidad con el Plano de Zonificación del distrito de Ate, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1099-MML del 30 de noviembre del 2007, se encuentra superpuesto de la siguiente manera:

ITEM	Descripción	Área (m2)	Porcentaje
1	Residencial Densidad Media - RDM	444,88	51%
2	Protección y tratamiento Paisajista – PTP	426,74	48.92%
3	Usos Especiales Zona Arqueológica – OU-ZA	0,66	0,08%
Total		872,28	100%

10. Que, respecto a lo indicado en el ítem iv) del considerando precedente, se ha determinado que, el área de 0,66 m² (equivalente al 0,08% de “el predio”) recae sobre el Sitio Arqueológico Prehispánico “Monterrey Sector 3” declarado como Patrimonio Cultural de la Nación, motivo por el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, tras ostentar la condición de bien de dominio público de carácter intangible, inalienable e imprescriptible, siendo únicamente administrado por el Estado, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.1)¹ del artículo 6° de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

11. Que, ha quedado establecido que el área bajo titularidad del Estado y de libre disponibilidad equivale a una extensión de 871,62 m² (99,92% de “el predio”) (en adelante “área disponible”), por lo que, corresponde informar dicha situación a “el Administrado”, de modo que manifieste si desea reformular su pedido de venta directa en función del “área disponible”, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.6.4)² de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

12. Que, ahora bien, de la calificación formal de los documentos con los cuales pretende acreditar formalmente el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010, así como los señalados en el inciso 3 del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”; se ha advertido lo siguiente:

- Respecto de la copia visada por la Municipalidad Distrital de Ate de la Declaración Jurada del Impuesto Predial correspondiente al año 2005, con de fecha 13 de noviembre de 2005, de su lectura se aprecia que la dirección corresponde a “el predio”; sin embargo, el área consignada en dicha documentación (600,00 m²) difiere del área solicitada. Asimismo, se advierte que no

¹ **Artículo 6.-** Propiedad de bien cultural inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación 6.1 Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, de carácter prehispánico, es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible. La intangibilidad no impide la gestión y administración pública y privada del bien cultural inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación. La administración de los bienes inmuebles prehispánicos de propiedad pública integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación corresponde al Estado, directamente o a través de terceros del sector privado mediante convenios de administración, según la regulación que determine el Ministerio de Cultura.

² **Directiva N° DIR-00002-2022/SBN**

6.6.4. En caso que parte del predio no sea de libre disponibilidad, se comunica a el/la solicitante para que dentro del plazo de diez (10) días, reformule su pedido y reduzca el área solicitada a fin de excluir el área superpuesta. Si el/la solicitante no accede al replanteo de área, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

adjunta recibo de pago que acredite la cancelación de la referida declaración jurada; por ende, no constituye documento idóneo para acreditar formalmente la posesión de “el predio”, de conformidad con lo establecido en el literal a) del inciso 3 del numeral 223.2) del artículo 223° de “el Reglamento”, en concordancia con el literal a) del sub numeral 3 del numeral 6.2) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

- La copia de Declaración Jurada de Impuesto Predial correspondiente al año 2012 (HR y PU), con fecha del 09 de febrero del 2012, no constituye documentación idónea para acreditar formalmente la posesión y antigüedad de “el área disponible”, puesto que se ha emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

13. Que, por lo antes expuesto de 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° 01187-2024/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo de 2024 [en adelante “el Oficio” (fojas 19 al 21)], se le solicitó lo siguiente:

- a. Precise si reformula el área materia de venta directa en función del “área disponible”.
- b. Presente los requisitos formales de la causal requerida, conforme el siguiente detalle:
 - ✓ 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.
 - ✓ Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - ✓ Acta de inspección judicial o notarial del predio.
 - ✓ 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 hábil³, 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 189.2⁴ del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1⁵ del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley 27444”).

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 11 de marzo de 2024, en la dirección electrónica consignada en el escrito presentado por “el Administrado” para efectos del presente procedimiento, según consta el acuse de recibo (fojas 22), razón por la cual se tiene por válidamente notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 26 de marzo del 2024.

15. Que, mediante escrito presentado el 19 de marzo del 2024(S.I. N° 07215-2024) (fojas 23 al 35), dentro del plazo otorgado, “el Administrado”, pretende subsanar las observaciones y presenta los siguientes documentos: **i)** Memoria descriptiva y plano perimétrico; **ii)** imagen de Google earth del área materia de interés y croquis de ubicación; **iii)** determinación del impuesto predial correspondientes a los años 1999,

³ Conforme al “Cuadro General de Términos de la Distancia”, aprobado por la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial el 16 de setiembre de 2015.

⁴ **Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**
(...)

189.2 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.

⁵ **Artículo 146.- Término de la distancia**

146.1 Al cómputo de los plazos establecidos en el procedimiento administrativo, se agrega el término de la distancia previsto entre el lugar de domicilio del administrado dentro del territorio nacional y el lugar de la unidad de recepción más cercana a aquél facultado para llevar a cabo la respectiva actuación.

2004, 2009, y declaración jurada del impuesto predial correspondiente a los años 1999, 2004 y 2009; y, **iv**) fotos del predio requerido en venta directa.

16. Que, en virtud de lo antes expuesto, corresponde que esta Subdirección determine si con el escrito presentado el 19 de marzo del 2024 (S.I. N° 07215-2024), “el Administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallan continuación:

Observaciones 1 y 2

- Si bien en el escrito de “el Administrado” solicita un área de 872,28 m²; también es cierto que presentó documentación técnica correspondiente a un predio de 875,70 m², razón por la cual deberá aclarar el área que requiere y presentar nueva documentación técnica, de ser el caso.
- Manifestar si desea reformular su pedido de venta directa en función del “área disponible”, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.6.4)⁶ de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”

Con relación a estas observaciones, “el Administrado” en su escrito de subsanación indica que viene conduciendo la posesión sobre un área de 600,00 m² adjuntando documentación técnica de un ámbito de similar extensión; sin embargo, indica que requiere adquirir no solo dicha área sino la totalidad de “el predio”. En tal sentido, se da por subsanada la primera y segunda observación.

Observación 3

Presentar documentación que acredite formalmente su posesión sobre “el área disponible” 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”.

En cuanto a la imagen de Google Earth, Croquis de ubicación y Fotos, éstos permiten apreciar la situación física del área que representan; sin embargo, no cumplen con la formalidad establecida en el numeral 3 de artículo 223° de “el Reglamento” y su presentación no acredita formalmente la posesión de “el área disponible”.

En relación con la Determinación del impuesto predial correspondiente a los años 1999, 2004, 2009, y declaración jurada del impuesto predial correspondiente a los años 1999, 2004 y 2009, expedidos por la Municipalidad Distrital de Ate con fecha 12 de marzo de 2024. Se tiene que los citados documentos no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el área disponible” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

17. Que, por lo expuesto 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 vigente.

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

⁶ 6.6.4. En caso que parte del predio no sea de libre disponibilidad, se comunica a el/la solicitante para que dentro del plazo de diez (10) días, reformule su pedido y reduzca el área solicitada a fin de excluir el área superpuesta. Si el/la solicitante no accede al replanteo de área, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

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° 00242-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0410-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ALBERTO ALIAGA QUISPE** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública y Subdirección de Supervisión, 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