

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0769-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 063-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el Sr. **CARLOS AGUSTIN CACERES COLAN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 176 550,94 m², ubicada al oeste del centro poblado Chancayllo, altura del km 93 de la carretera Panamericana Norte, en la playa Chancayllo, en el distrito de Chancay, provincia de Huaral 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 N° 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 Texto Integrado 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”), 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 26 de enero del 2024 (S.I. N ° 02129-2024), el Sr. **CARLOS AGUSTIN CACERES COLAN** (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio” indicando que su requerimiento se encuentra inmerso en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (normativa derogada); hoy causal prevista en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, y, asimismo, aduce ejercer la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010 (fojas 02). Para tal efecto, adjunta el Certificado Literal de la Partida Registral N° 60138623 del Registro de Propiedad Inmueble emitido por la Oficina Registral de Huaral el 23 de enero del 2024 (fojas 03 al 05).

4. Que, el procedimiento 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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 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° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “el administrado”, advirtiendo que no presenta documentación técnica más que el Certificado Literal de la partida registral N° 60138623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral con un área de 176 550,94 m², inscrito a favor del Estado.

10. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 01767-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril del 2024 (en adelante “el Oficio”) (fojas 06), requirió a “el administrado” subsane lo siguiente:

- i. Indicar si hubiera presentado la documentación técnica del área materia de venta directa en algún otro requerimiento, consignando para ello el número de solicitud de ingreso que se le asignó en aquel momento; caso contrario, precisar si solicita el área total de la partida registral adjunta a su solicitud; o presentar la siguiente documentación técnica que corresponda sobre el predio materia de interés, de conformidad con lo establecido en el artículo 100° de “el Reglamento”:
 - Plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano.
 - Memoria descriptiva del predio indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

- ii. Presentar la documentación que sustente el cumplimiento de la causal, debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento”, que enumera taxativamente que documentos debe adjuntar cualquier administrado que alegue encontrarse en alguna de las causales de venta directa, en el presente caso causal 3); el numeral 6.2 de la “Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” (en lo que corresponda); y lo señalado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”). En tal sentido, deberá presentar la documentación que se detalla a continuación:
- a) 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.
 - 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.

Dichos medios probatorios deben guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud.

- iii. Presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

Para lo cual se les otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsanen las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del artículo 189.2° 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”.

11. Que, cabe precisar que, “el Oficio” fue dirigido al domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo devuelto por motivo de que la dirección consignada es incompleta, tal como consta en el Acta de constancia de primera visita del 09 de mayo del 2024 (fojas 07). Cabe indicar que, “el Oficio” no pudo ser notificado en la dirección consignada en el DNI de “el administrado”, tal como corresponde de acuerdo a lo señalado en el numeral 21.2 del artículo 21° de “TUO de Ley N° 27444” en la medida que la dirección señalada en su documento nacional de identidad es la misma que consigno en su solicitud de venta directa.

12. Que, mediante Memorandum N° 01544-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2024 (fojas 8), se solicitó a la Unidad de Trámite – UTD, efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio”. En atención a nuestro requerimiento, mediante Memorandum N° 00841-2024/SBN-GG-UTD del 29 de mayo del 2024 (foja 9), la UTD informa que “el Oficio” fue notificado vía publicación en el diario Perú 21 (diario de mayor circulación) el sábado 01 de junio del 2024; por lo que, al tratarse de un día inhábil, “el Oficio” se tendrá por notificado el primer día hábil siguiente, siendo este el lunes 03 de junio del 2024, en virtud de lo dispuesto en el numeral 145.2¹ del artículo 145° del “TUO de la Ley 27444”. Por

¹ Artículo 145.- Transcurso del plazo (...)

145.2 Cuando el último día del plazo o la fecha determinada es inhábil o por cualquier otra circunstancia la atención al público ese día no funcione durante

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 18 de junio del 2023.

13. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”; 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 procedimiento una vez consentida esta Resolución.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00410-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0792-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARLOS AGUSTIN CACERES COLAN**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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. 18.1.1.8

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

el horario normal, son entendidos prorrogados al primer día hábil siguiente.