



## **RESOLUCIÓN N° 1314-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de octubre del 2024

### **VISTO:**

El Expediente N° 390-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **PROGRAMA DE VIVIENDA LOS CLAVELES LOMAS DE CARABAYLLO**, representado por su presidente Ricardo Antonio Alarcón Algomer, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un predio de 1 739,16 m<sup>2</sup> (0.1739 ha), ubicado a la altura del Km. 34.5 de la Carretera Panamericana Norte, en el Sector Lomas de Carabayllo, distrito de Carabayllo, 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 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, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado con fecha el 11 de abril del 2024 (S.I. N° 09653-2024), el **PROGRAMA DE VIVIENDA LOS CLAVELES LOMAS DE CARABAYLLO**, representado por su presidente Ricardo Antonio Alarcón Algomer (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio” invocando la causal d) establecida en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (normativa derogada); hoy causal prevista en el numeral 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; asimismo aduce ejercer la posesión de “el predio” desde el año 2017 (fojas 01). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia del documento nacional de identidad del Sr. Ricardo Antonio Alarcón Algomer (fojas 02); **b)** copia del Informe Técnico N° 005108-2024 – Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 23 de febrero del 2024 (fojas 03 al 05); **c)** Resolución de Subgerencia N° 690-2021/SCHU-GDUR-MDC del 4 de octubre de 2021, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 06 al 09); **d)** Declaración Jurada de Autovalúo (HR y PU) del 2024 (fojas 10 al 11); **e)** Constancia de Posesión N° 02272-2021-SCHU-GDUR/MDC del 29 de setiembre de 2021, emitido por

la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 12); **f)** Resolución de Sub Gerencia N° 384-2023-SGPV-GDHS-MDC del 4 de setiembre del 2023, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 13 al 14); **g)** recibo de energía eléctrica emitido por Enel Distribución Perú S.A.A correspondiente al periodo de diciembre de 2023 (fojas 15); **h)** recibo de agua emitido por SEDAPAL del 19 de marzo de 2024 (fojas 16); **i)** plano de trazado y lotización suscrito por el arquitecto Julio E. Bustamante Márquez, con visación y firma de la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 17); y, **j)** plano perimétrico – ubicación de julio de 2021, suscrito por el arquitecto Julio E. Bustamante Márquez, con visación y firma de la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 18).

**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 las 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”.

**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, 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, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00646-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo del presente año (fojas 19 al 42), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se encuentra comprendido dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral n° 43733761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 41279.
- ii)** Del análisis técnico sobre la situación física temporal y la ocupación de “los predios”, sustentado con las imágenes satelitales disponibles en el aplicativo Google Earth, herramienta utilizada como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, se concluye “el predio” se ubica en ámbito urbano, ocupado en su totalidad por una lotización tipo vivienda con

posesión consolidada, conformada por viviendas de material diverso, albañilería armada, adobe, prefabricado, etc., con servicio de electricidad, cuyo inicio de ocupación es posterior a mayo de 2017.

**10.** Que, de la lectura de la referida partida registral n° 43733761, se advierte que en los Asientos Nros. D00001 y D00002 corren inscritas dos anotaciones de demanda: **i)** en el primer caso, relacionado al proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio seguido por la Compañía Minera Las Camelias S.A. contra la Municipalidad Metropolitana de Lima y otros, contenido en el Expediente Judicial N° 0440-2006-53-2702-JM-CI-01 (Legajo SBN N° 019-2007); y, **ii)** en el segundo caso, relacionado al proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio seguido por Treder Aguilar Medina y otros contra la Municipalidad Metropolitana de Lima, contenido en el Expediente Judicial N° 0031-2009-77-2702-JM-CI-01 (Legajo SBN N° 136-2009).

**11.** Que, al respecto, de la revisión en el Aplicativo de Procesos Judiciales con el que cuenta esta Superintendencia, se tiene que, a la fecha: **i)** el proceso judicial del Legajo SBN N° 019-2007 se encuentra concluido, con pronunciamiento favorable a favor de esta Superintendencia; y, **ii)** el proceso judicial del Legajo SBN N° 136-2009 se encuentra inconcluso, en la etapa postulatoria, pendiente de sanear el proceso.

**12.** Que, por su parte, de la consulta efectuada en la Base Gráfica de Procesos Judiciales, se advierte que “el predio” se encuentra comprendido en un ámbito judicializado en adición a los anteriormente detectados, incurso en el Legajo SBN N° 123-2017, en estado sin concluir, según el detalle a continuación:

N° LEGAJO	EXP. JUD.	DEMANDANTE	DEMANDADO	MATERIA	ESTADO PROCESO
123-2017	0178-2006	MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA / SBN	COMPAÑIA MINERA LAS CAMELIAS SAC	REIVINDICACION JUDICIAL	NO CONCLUIDO

**13.** Que, al respecto es preciso señalar que la existencia de dichos procesos judiciales no limita la libre disponibilidad de “el predio”, en concordancia con lo prescrito en los numerales 95.1 y 95.2 del artículo 95° de “el Reglamento”<sup>1</sup> y, teniendo en consideración de que, en el caso en concreto no se presenta ninguno de los supuestos de excepción regulados en el literal a) del numeral 5.12 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”<sup>2</sup>.

**14.** Que, al haberse determinado que “el predio” es de titularidad del Estado, de dominio privado y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar el requerimiento de “la administrada”; en tal sentido, debe considerarse lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento”.

<sup>1</sup> **Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición**

95.1 La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad.

95.2 En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuanto exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG.

<sup>2</sup> **5.12 Hechos que no limitan la aprobación de la compraventa directa**

No limitan la aprobación de la compraventa directa las siguientes circunstancias, siempre que sean puestas en conocimiento de el/la eventual adquirente del predio, antes de y al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato:

a) La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales.

En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos:

(i) Exista medida cautelar de no innovar;

(ii) Se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG; o

(iii) En el procedimiento de compraventa directa surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio, de conformidad con el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS.

**15.** Que, en tal contexto, a través del Informe Preliminar N° 01002-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2024, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “la administrada”, con los cuales pretende acreditar formalmente el requisito de posesión en “el predio”, con anterioridad del 25 de noviembre de 2010, producto de lo cual se advirtió lo siguiente:

- i) Los documentos descritos en los literales **c), d), e) y f)** del tercer considerando de la presente resolución, constituyen instrumentos emitidos por entidad pública en el ejercicio de sus competencias, mas no acreditan formalmente la antigüedad de la posesión de “la administrada” en “el predio”, puesto que son emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre del 2010.
- ii) Los documentos referidos en los literales **g) y h)** del tercer considerando de la presente resolución, datan con fecha posterior al 25 de noviembre del 2010, por lo que carecen de idoneidad para acreditar formalmente la posesión y antigüedad de “el predio”.

**16.** Que, en atención a lo expuesto y al no haber cumplido “la administrada” con la presentación de los requisitos formales de la solicitud de venta directa, esta Subdirección emitió el Oficio N° 02409-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2024 (en adelante “el Oficio”) (fojas 46 al 47), mediante el cual se requirió a “la administrada” presentar lo siguiente:

- a) Presentar una declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado.
- b) Presentar los requisitos formales de la causal de venta directa invocada, 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 acreditar la extensión del área ocupada, debe presentar el Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los/las asociados(as) de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los/las asociados(as) a favor de la persona jurídica para la compraventa directa.

**17.** Que, para dicho efecto, se otorgó a “la administrada” un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil<sup>3</sup>, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, con la finalidad de que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del numeral 189.2)<sup>4</sup> del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.4)<sup>5</sup> de “la Directiva N°

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> **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.

<sup>5</sup> **Evaluación formal de la solicitud**

(...)

La SDDI o la que haga sus veces requiere la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud de el/la interesado(a) antes de su vencimiento. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite la resolución que declara la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

DIR00002-2022/SBN” y el inciso 146.1<sup>6</sup> del artículo 146° 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”).

**18.** Que, mediante Memorándum N° 01341-2024/SBN-GG-UTD del 2 de setiembre de 2024, la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia, unidad orgánica responsable de notificar interna y externamente los actos administrativos y de administración que emiten las unidades de organización de la SBN, en el marco de las disposiciones contempladas en el Decreto Supremo N° 075-2023-PCM, Decreto Supremo que modifica el Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1412, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gobierno Digital, y establece disposiciones sobre las condiciones, requisitos y uso de las tecnologías y medios electrónicos en el procedimiento administrativo, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 029-2021-PCM, informa lo siguiente: “(...) se precisa que la notificación se considere válida, después de transcurrido el plazo de los cinco (05) primeros días hábiles, en caso el administrado omita confirmar la recepción de la notificación electrónica mediante el acuse de recibo respectivo, lo que trae como consecuencia jurídica que se dé por notificado al administrado, esto según lo concordado con el numeral 59.9. del marco normativo previsto.”.

**19.** Que, en efecto, una vez efectuada la notificación a la casilla electrónica de cualquier administrado, este debe efectuar la confirmación del acuse de recibo durante los cinco (5) primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada, para lo cual la casilla única electrónica autogenera la Constancia del Acuse de Recibo; no obstante, transcurrido el plazo señalado sin que el administrado haya accedido al mensaje de notificación enviado a su buzón de notificaciones, se tendrá por válidamente notificado surtiendo efectos del acto notificado a partir del primer día hábil siguiente de transcurrido dicho plazo, de conformidad a lo prescrito en los numerales 59.8<sup>7</sup> y 59.9<sup>8</sup> del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1412, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2021-PCM.

**20.** Que, en ese marco legal, “el Oficio” fue notificado el **13 de setiembre del 2024**, vía casilla electrónica del Sr. Ricardo Antonio Alarcón Algomer, quien en calidad de presidente actúa en representación de “la administrada”, según consta en el acuse de notificación (fojas 48), razón por la cual se tiene por válidamente notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 59.9 del artículo 59° del Decreto Supremo N° 029-2021-PCM. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio, para que subsane las observaciones advertidas, venció el **30 de setiembre del 2024**.

**21.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario – SID, aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que, “la administrada” no ha presentado documentación a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” dentro del plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

---

<sup>6</sup> **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.

<sup>7</sup> **Artículo 59. Notificación digital**

(...)

59.8 El ciudadano o persona en general que ha sido notificado a través de la casilla única electrónica debe efectuar la confirmación del acuse de recibo durante los cinco (5) primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada, para lo cual la casilla única electrónica autogenera la Constancia del Acuse de Recibo cuando el ciudadano o persona en general accede al mensaje de notificación enviado a su buzón de notificaciones, confirmando la recepción del mismo.

<sup>8</sup> **Artículo 59. Notificación digital**

(...)

59.9 Transcurrido el plazo señalado en el numeral 59.8 sin que el ciudadano o persona en general haya accedido al mensaje de notificación enviado a su buzón de notificaciones, se tendrá por válidamente notificado surtiendo efectos del acto notificado a partir del primer día hábil siguiente de transcurrido dicho plazo.

**22.** Que, sin perjuicio de ello, queda expedito el derecho de “la administrada” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que el presente pronunciamiento no constituye una declaración de fondo, para lo cual deberá tener en consideración el marco normativo vigente, el cual establece, entre otros, que las causales de venta directa referidas a la posesión se sustentan en el ejercicio de ésta **desde antes del 25 de noviembre de 2010**, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618.

**23.** Que, corresponde 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, de conformidad con los artículos 53° y 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; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Preliminar N° 01002-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1356-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **PROGRAMA DE VIVIENDA LOS CLAVELES LOMAS DE CARABAYLLO**, representado por su presidente Ricardo Antonio Alarcón Algomer, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que proceda 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. 18.1.1.4

#### **FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

#### **VISTO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**