

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1351-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **441-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **CONSTANTINO GOZME HUILLCAHUARI**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 497,70 m² ubicado en la Asociación Civil "Las Colinas de Puente Piedra" Mz: Z, lote 01, situado en la margen izquierda (en dirección de sur a norte) de la Panamericana Norte en el km 30+50, doblando a la izquierda por la Av., San Juan del distrito de Puente Piedra 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 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") y la Resolución N° 0066-2022/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 31 de mayo del 2024 (S.I. N° 14953-2024), **CONSTANTINO GOZME HUILLCAHUARI** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando que se encuentra en posesión por más de 15 años, sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** plano de ubicación (fojas 3); **b)** plano perimétrico (foja 4); **c)** constancia de posesión del predio emitida por la Asociación Civil Las Colinas de Puente Piedra el 5 de enero del 2012 (fojas 5); **d)** ficha técnica N° 06030-20210/SBN-GO-JAR emitida por esta Superintendencia el 11 de octubre del 2010 (fojas 6); **e)** informe técnico legal N° 0644-2010/SBN-GO-JAR emitida por esta Superintendencia el 12 de octubre del 2010 (fojas 8); **f)** memoria descriptiva (fojas 11); **g)** Resolución N° 322-2010/SBN-GO-JAR emitida por esta Superintendencia el 30 de noviembre del

2010 (fojas 16); y, **h)** tasación comercial N° 415-2010/SBN-GO-JAR emitida por esta Superintendencia (fojas 22).

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° DIR00002-2022/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, 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 evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0595-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2024, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra dentro de un área de mayor extensión, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12620864 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 54510.
- ii. Recae parcialmente en un área de 462,96 m² (93,02%) en el distrito de Ventanilla y un área de 34,74 m² (06,98%), en el distrito de Puente Piedra, conforme de la Ley N° 30196 de fecha 16 de Mayo del 2014, que sanea el límite entre el distrito de Ventanilla de la Provincia Constitucional del Callao con los distritos de Santa Rosa, Ancón, Puente Piedra y San Martín de Porres en la provincia de Lima en el departamento de Lima.
- iii. Según imagen referencial de “el predio”, según el histórico de Google Earth, se observa que el predio se encuentra parcialmente ocupado aproximadamente 50 m² (10%) desde febrero 2011, en adelante, de las imágenes de 2018 se observa el terreno nivelado en dos plataformas, delimitado y cercado, con una construcción en su interior de 100 m² (20%).

10. Que, se advierte en el ítem ii) del numeral precedente, que el área de 462,96 m² (93,02%) se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, sin embargo, esta área se encuentra en el distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao, por lo que mediante Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA del 3 de diciembre de 2016, se transfirió al Gobierno Regional del Callao (“GORE Callao”) la competencia para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de

venta directa y derivar la solicitud de “el administrado” al “GORE Callao”, por lo que, esta Superintendencia no es competente para aprobar actos de disposición sobre esta área.

11. Que, atención a lo señalado, se ha determinado que el área de 34,74 m² (representa el 6,98 % de “el predio”), es de libre disponibilidad y competencia de esa Superintendencia.

12. Que, en ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 0996-2024/SBN-DGPE-SDDI de 4 de septiembre de 2024, se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “el administrado”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, de cuya revisión se ha determinado, lo siguiente:

- La constancia de posesión del predio emitida por la Asociación Civil Las Colinas de Puente Piedra el 5 de enero del 2012; no constituye un documento para acreditar formalmente la posesión de “el predio” toda vez que no ha sido emitida por entidad pública.
- La ficha técnica N° 06030-20210/SBN-GO-JAR emitida por esta Superintendencia el 11 de octubre del 2010, informe técnico legal N° 0644-2010/SBN-GO-JAR emitido por esta Superintendencia el 12 de octubre del 2010, Resolución N° 322-2010/SBN-GO-JAR emitida por esta Superintendencia el 30 de noviembre del 2010 y tasación comercial N° 415-2010/SBN-GO-JAR emitida por esta Superintendencia; no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio”, toda vez que dichos documentos fueron emitidos respecto al procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

De lo expuesto ha quedado determinado que la documentación presentada no es idónea para acreditar formalmente la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010.

13. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02410-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre del 2024 (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “el administrado” lo siguiente: **a)** deberá señalar expresamente la causal en la cual ampara su pedido y acreditar documentariamente de acuerdo a lo que corresponda; siendo que en ambos casos se requiere acreditar la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales; y, **c)** deberá presentar la declaración jurada acerca de autenticidad del documento del párrafo precedente, 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. Otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, 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 Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue notificado el 16 de septiembre 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 recibido por Marino Abap Fajardo Bonifaz, identificado con documento nacional de identidad N° 32226412, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de Ley N° 27444”, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 01 de octubre del 2024.**

15. Que, de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “el administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, queda expedito el derecho de “el administrado” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

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° 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 “ROF de la SBN”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y el Informe Técnico Legal N° 1397-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CONSTANTINO GOZME HUILLCAHUARI**, 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 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI