

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1352-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **141-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **RAIME YMAN RAÚL JOSÉ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 62 901,06 m², ubicado en el sector Huaca "San Juan", distrito de Santa María, provincia de Huaura 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 14 de febrero del 2024 (S.I. N° 03957-2024), **RAIME YMAN RAÚL JOSÉ** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por esta Superintendencia el 29 de enero del 2024 (fojas 3); **b)** Resolución N° 258-2011/SBN-DGPE-SDDI del 7 de setiembre del 2011 (fojas 6); **c)** memoria descriptiva N° 1030-2010/SBN-GO-JAR (fojas 7); **d)** memoria descriptiva N° 332-2011/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 9); **e)** constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz de Santa María el 12 de marzo del 2009 (fojas 11); **f)** plano perimétrico – ubicación (foja 13); **g)** memoria descriptiva (fojas 14); e, **h)** información en digital CDs (fojas 17).

4. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde indicar que en

mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, corresponde evaluar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. 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.

6. 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”).

7. 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” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

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, 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.

10. 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° 00630-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo del 2024, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. “El administrado” presentó el Plano de Perimétrico con coordenadas UTM en DATUM WGS 84 – Zona 18S, lo que permitió la reconstrucción de la poligonal de “el predio”, obteniéndose un área gráfica de 62 901,09 m², existiendo discrepancia con el área solicitada en 0.03 m² la cual se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.
- ii. 10 359,15 m² (representa el 16,47 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50136806 del Registro de Predio de la Oficina Registral de Huacho, con CUS N° 56324.
- iii. 52 541,94 m² (representa el 83,53 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin información registral.
- iv. “El predio” es de naturaleza eriaza, de topografía variada y suelo arenoso. Se encuentra totalmente desocupado. Sustentado con el histórico de imágenes satelitales del Google Earth.

11. Que, respecto al área de 52 541,94 m² (representa el 83,53 % de “el predio”); no cuenta con antecedente registral a favor del Estado; por lo que, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta área, en atención a lo

dispuesto en el numeral 76.1) del artículo 76° de “el Reglamento”; no obstante, se solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado.

12. Que, tal contexto, ha quedado determinado que 10 359,15 m² (16,47% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad.

13. Que, en ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 0996-2024/SBN-DGPE-SDDI de 4 de julio de 2024 (fojas 40), 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 emitida por el Juzgado de Paz de Santa María el 12 de marzo del 2009;—indica que “el predio” se encuentra delimitado con 10 hitos de tubos PCV y concreto armado y tiene un área de 2 901,06 m², indicando además linderos y colindantes. De lo mencionado, la información en dicho documento resulta insuficiente para establecer la correlación con “el predio”.

De lo expuesto ha quedado determinado que la documentación presentada no es idónea para acreditar formalmente la posesión, en virtud a lo señalado la causal 3) artículo 222° de “el Reglamento”, y en concordancia con el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

14. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02101-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de julio del 2024 (en adelante “el Oficio”) (fojas 50); requiriéndole a “el administrado”, que subsane lo siguiente: **i)** indicar si reformula su solicitud de venta directa respecto del área de 10 359,15 m²; **ii)** presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación del área de 10 359,15 m² desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”; **iii)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales; y, **iiii)** 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 T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “T.U.O. de Ley N° 27444”).

15. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue notificado el 20 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 recibida por Jose Luis Raime Mendoza, quien se identificó como familiar, con documento nacional de identidad N° 15651835; 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, más el término de la distancia de un (1) día hábil, para subsanar la observación advertida venció el 9 de octubre del 2024.

16. 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.

17. 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.

18. Que, sin perjuicio, esta Subdirección procedió a emitir el Informe Preliminar N° 966-

2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2024, en el cual se concluye que del hallazgo en la inspección técnica del 13/06/2024 (Ficha Técnica N° 00067-2024/SBNDGPE-SDDI), se verificó en campo la existencia de restos arqueológicos (restos de cráneo y huesos humanos, cerámicas, vestimentas y construcciones preincas) regados y destruidos aparentemente por excavación clandestina por huaqueros, sitio que aparentemente correspondería al Cementerio Prehispánico de San Juan. Dado que este no cuenta con delimitación aprobada se delimitó referencialmente considerando las evidencias, obteniendo que “el predio” se superpondría totalmente con el Cementerio Prehispánico de San Juan. En atención a ello, de lograrse la inscripción del área de 52 541,94 m² (representa el 83,53 % de “el predio”), y de solicitarse nuevamente su venta directa; deberá consultarse a la entidad competente sobre la presunta superposición con zona arqueológica, luego de lo cual se realizará la evaluación integral de aquel nuevo pedido.

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° 1396-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RAIME YMAN RAUL JOSE**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, 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