

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1444-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **125-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **AGUSTIN ANTUNEZ SIFUENTES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 59 854,51 m² ubicado en el distrito y provincia de Huaura, departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “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 el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias (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, 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 s/n presentado el 10 de enero de 2024 (S.I N° 00665-2024), **AGUSTIN ANTUNEZ SIFUENTES** (en adelante “el Administrado”), solicitó la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, el cual fue derogado por el numeral 1 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento” por lo que dicho requerimiento se adecuó a la causal de venta directa prevista en numeral 3 de artículo 222° de “el Reglamento”. Ahora bien, como sustento del requerimiento de venta directa, “el Administrado” adjuntó la siguiente documentación: **a)** Copia simple de su Documento Nacional de Identidad (DNI); **b)** Certificado de subdirección de registro y catastro N° 00908-2023; **c)** Informe técnico N° 07207-2020-SUNARP-Z.R. N°IX-OC de fecha 18 de junio del 2020; **d)** Minuta de constitución de la Asociación de Vivienda 30 de enero Rontoy–Huaura legalizado por la notaría Ángel R. Flores Lanegra; **e)** Partida Registral N° 50233100 de la Zona Registral N° IX- Sede Lima; y, **f)** Documentación técnica firmado por Miguel Augusto Arévalo Rodríguez con CIP 007168 (Memoria descriptiva y Plano perimétrico–ubicación).

4. 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”).

5. Que, el numeral 218.1 del artículo 218° de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

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, 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.

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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el Administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00631-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo del 2024, en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Efectuada la reconstrucción del polígono de “el predio” de acuerdo a las coordenadas presentadas en el plano perimétrico georreferenciado en el DATUM de WGS 84 -Zona 18, se tiene como resultado un área gráfica de 59 854,51 m², la cual concuerda con el área materia de interés.
- ii. De la consulta a la Base Única de Predios del Estado – SBN y al aplicativo Geocatastro que administra esta Superintendencia, y del Visor de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), “el predio” se encuentra conformado por dos áreas: un área de 59,070.36 m² (98.74%) situada en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta

Superintendencia¹, en la Partida Registral N° 50233100 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huacho, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 144511 (en adelante “el área disponible”); y, un área de 784,15 m² (1.26%) que se encuentra sin inscripción registral.

- iii. Sobre la situación física temporal y la ocupación de “el predio” según las imágenes satelitales de Google Earth en el periodo de 01 de marzo de 2009 al 14 de noviembre de 2023, se observa que “el predio” es de naturaleza eriaza con pendiente variada y suelo rocoso. En el 2009 se encontraba desocupado salvo la existencia de una edificación de material precario que abarcaría un 1%, situación que se mantiene hasta marzo del 2013. Sin embargo, en el año 2021 se visualiza indicios de ocupación y 2 edificaciones de mayor consolidación, situación que se mantiene hasta el último registro de fecha 14 de noviembre de 2023.
- iv. De acuerdo a la Ficha Técnica N° 0512-2019/SBN-DGPE-SDAPE, correspondiente a la inspección realizada el 09 de abril de 2019 por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE sobre un área de mayor extensión que comprende al área de 59 070,36 m² inscrita a favor del Estado, se constató lo siguiente: *“Delimitación o demarcación de lotes con piedras. Algunas ocupaciones con esteras y una construcción de ladrillos con cemento a medio construir. Dentro del predio se encuentra un pedestal de concreto con una cruz de aproximadamente 2.5 metros. Existen viviendas de adobe y esteras dentro del predio del estado, además de cercos con postes de madera y alambre de púas”.*

11. Que, en atención a lo descrito en ítem ii) del considerando precedente, se advierte que el área de 784,15 m² (1.26%) se encuentra sin inscripción registral, en consecuencia, sobre la referida área no podría evaluarse el requerimiento de venta directa presentado por “el Administrado”, toda vez que el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” prescribe que todo acto de disposición de predios estatales que se otorgue a favor de particulares, necesariamente tiene que contar con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado, sin perjuicio de ello esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal que evalúe la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área indicada previamente de acuerdo a sus atribuciones establecidas en el artículo 50° del “ROF de la SBN”.

12. Que, en ese orden de ideas, se tiene que el área de 59 070,36 m² (98.74 %) se encuentra inscrita a favor del Estado, de dominio privado y de libre disponibilidad (en adelante “el área disponible”) la cual podría disponerse.

13. Que, mediante Informe Preliminar N° 00770-2024/SBN-DGPE-SDDI de 28 de junio 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 advierte que los documentos con los que pretende acreditar formalmente la posesión no se constituyen como idóneos para tal efecto, razón por la cual, mediante Oficio N° 02090-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio de 2024 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección solicitó a “el Administrado” lo siguiente:

- a) Deberá presentar documentación que sustente la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.
- b) Deberá 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)² de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

¹ En mérito de la Resolución N° 862-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de setiembre de 2019.

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

- c) Deberá 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”.
- d) La documentación solicitada deberá ser presentada en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, de acuerdo a lo señalado en el sub numeral 49.1.1) del numeral 49.1)³ 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”).

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil (para el caso de Lima)⁴, 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 “TUO de la Ley 27444”.

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue debidamente notificado el 26 de setiembre de 2024, al domicilio de “el Administrado”, señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por su nieta, Azucena De Los Ángeles Moreno Antúnez, identificada con Documento Nacional de Identidad (D.N.I) N° 75105512 según consta en el cargo de notificación, razón por la cual se tiene por válidamente notificado, de conformidad con lo señalado en el inciso 20.1.1. del numeral 20.1 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 15 de octubre del 2024.

15. Que, al respecto es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del “TUO. de la Ley 27444”, dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado TUO dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

16. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “el Administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; 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 expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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

emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

³ Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

⁴ 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.

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 - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de acuerdo con el Art. 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 aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 1503-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **AGUSTIN ANTUNEZ SIFUENTES**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública y a las Subdirecciones de Supervisión y Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, a fin de que procedan 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

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI