

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1504-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **621-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **GREGORIO LARA ESPICHAN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 6 087,98 m² ubicado a la altura del kilómetro 47.50 de la Panamericana Norte de la ruta Lima-Ancón, dentro del Asentamiento Humano Norte, distrito de Ancón, provincia y 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 17 de julio de 2024 (S.I N° 20257-2024), **GREGORIO LARA ESPICHAN** (en adelante “el Administrado”), solicitó la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3 del artículo 222° de “el Reglamento”. Ahora bien, como sustento del requerimiento de venta directa, “el Administrado” adjuntó la siguiente documentación: **a)** Copia del DNI; **b)** Documentación técnica con firma del Ing. Jesús Murillo Vásquez con CIP 50702, con coordenadas WGS84, Zona 18 Sur (Memoria descriptiva de fecha 06.2024, Plano Perimétrico n.° P-01 de fecha 06.2024 y Plano Ubicación n.° U-01 de fecha 06.2024); **c)** Copia del certificado de búsqueda catastral de fecha 12.07.2024, emitido por la O.R de Lima; **d)** Copia del estado de cuenta corriente por el periodo 2012

al 2024; **e)** Copia del estado de cuenta corriente por el periodo 2003 al 2010; **f)** Copia de declaración jurada de impuesto predial (HR-PU) por el periodo del 2022; **g)** Copia del contrato privado de fecha 03.01.2024, celebrado entre la Asociación ProVivienda Villas de Ancón y “el administrado”; **h)** Copia de la constancia de vivencia de fecha 07.06.2008, emitido por la Asociación de Posesionarios y Residentes Villas de Ancón; **i)** Copia de la Constancia de Posesión de “el predio” de fecha 30.07.2008, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón; y, **j)** Copia de la Constancia de Posesión n.º 0809-2022-MDA-GDU-SGPUOPYC de fecha 19.04.2022, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón.

4. Que, en ese sentido el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º 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 218º 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189º 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 56.1º del artículo 56º 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°

01023-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre del 2024, en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Reconstruido el polígono a partir de las coordenadas UTM en DATUM WGS86 – Zona 18S, se obtuvo un área gráfica de 6 087,82 m² (en adelante “el área gráfica”); existiendo una discrepancia de 0,16 m2 con la poligonal del área materia de interés (6 087,98 m²), diferencia que se encuentra dentro de las tolerancias catastrales; por lo que la evaluación técnica se realizó en función del área gráfica señalada previamente.
- ii. De la consulta a la Base Única de Predios del Estado – SBN, el aplicativo Geocatastro y al visor de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, se advierte que recae en su totalidad en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado¹, en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado en el registro SINABIP con el CUS N° 26225.
- iii. Según el Geocatastro se superpone totalmente con dos (02) procesos judiciales, conforme al siguiente detalle:

Item	Nº Legajo	Exp. Judicial	Materia	Estado	Área (m²)	%
1	201-2015	6928-2015	PRESCRIPCION ADQUISITIVA	No Concluido	6087.98	100
2	386-2016	191-2016	INTERDICTO DE RETENER	Concluido	6087.98	100

- iv. Revisado el Geo visor del Instituto Metropolitano del Perú - IMP, se verifica que recae en zonificación Residencial de Densidad Media (RDM).
- v. Sobre la situación física temporal y la ocupación de “el área gráfica”, se efectuó la consulta del histórico de imágenes satelitales de Google Earth del periodo del mes de enero del 2010 al mes de febrero del 2024 (fecha más actual), visualizándose que “el área gráfica” se ubica en zona urbana, con topografía plana, definido sus linderos por la Av. Industrias Unidas y las Calles Mariscal Nieto, los Viscocímetros y las Bigas. En la imagen de enero del 2010 se observa que se encuentra totalmente delimitado con un cerco perimétrico de concreto; asimismo, en su interior presenta construcciones dispersas sumando un área aproximada de 918 m² (15.07% del “área gráfica”) la cual se mantiene hasta la imagen de fecha abril del 2023. Por su parte, en la imagen de febrero del 2024 se visualiza un incremento del área construida en aproximadamente de 1 250,00 m² (20.53% del “área gráfica”); adicionalmente, 2 095,00 m² (34.41% del “área gráfica”) estaría siendo utilizada como depósito de carros, siendo que el área restante se encuentra desocupada. Lo antes expuesto se corroboró con la imagen del aplicativo Street View de marzo del 2014. No se descarta la existencia de otros elementos sobre el área materia de interés, debido a la resolución de las imágenes satelitales.

11. Que, al haberse determinado que “el área gráfica” se encuentra inscrita a favor del Estado y constituye un bien de dominio privado del Estado, pasible de ser objeto de acto de disposición, mediante Informe Preliminar N° 01096-2024/SBN-DGPE-SDDI de 30 de setiembre de 2024, se realizó el diagnostico 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, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

¹ En mérito de la Resolución Suprema N.º 492-73 del 30.10.1973.

- Copia del estado de cuenta corriente a nombre de “el Administrado” por el periodo 2017 al 2024 expedido por la Municipalidad Distrital de Ancón, con sus respectivas boletas de pagos de fecha 20 de febrero de 2024, visados por la Sub Gerencia de Tesorería del citado municipio; copia del estado de cuenta corriente a nombre de “el Administrado” por el periodo 2003 al 2010 expedido por la Municipalidad Distrital de Ancón, con sus respectivas boletas de pagos de fecha 11 de febrero de 2011; Declaración Jurada de Impuesto Predial correspondiente al año 2022. Sobre el particular, si bien es cierto se cumplió con efectuar los pagos correspondientes al impuesto predial y arbitrios, también es cierto que dichos pagos se efectuaron con fecha posterior al 25 de noviembre 2010, razón por la cual la citada documentación no cumple con la formalidad para acreditar la posesión sobre el área materia de interés.
- Solicitud de prescripción de deuda tributaria de impuesto predial correspondiente a los años 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019; y, Solicitud de prescripción de deuda tributaria de arbitrios municipales correspondiente a los años 2017, 2018 y 2019. Al respecto, la referida documentación no es idónea para acreditar la posesión, toda vez que constituye una petición de “el Administrado” dirigida ante la autoridad edil de Ancón.
- Contrato privado de fecha 03 de enero de 2003, celebrado entre “el Administrado” y la Asociación Pro Vivienda “Villas de Ancón”; y, Constancia de Vivencia otorgada por la Asociación de Posesionarios y Residentes Villa de Ancón a nombre de “el Administrado” de fecha 7 de junio de 2008. En torno a estos documentos, no reúnen la formalidad idónea para la acreditación de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, debido a que la primera no demuestra fehacientemente que el transferente estaba en posesión del área de evaluación, sin mencionar que no describe datos técnicos que podrían correlacionarse con el área citada; y, la segunda al no ser un documento emitido por una entidad competente, no constituye medio probatorio de posesión.
- Constancia de Posesión de Lote de Terreno expedida con fecha 30 de julio de 2008 por la Municipalidad Distrital de Ancón a favor de “el Administrado”. Al respecto, luego de la evaluación técnica, no es posible relacionar la ubicación descrita en el citado documento con el área materia de interés.
- Constancia de Posesión Especial para la Prestación de Servicios Básicos N° 0809-2022-MDA-GDU-SGPUOPYC expedida con fecha 19 de abril de 2022, por la Municipalidad Distrital de Ancón a favor de “el Administrado”. En atención a ello, se evidencia que es un documento emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual no es adecuado para sustentar la posesión con fecha anterior al 25 de noviembre 2010.

En ese contexto, en la medida que “el Administrado” fundamentó su solicitud en virtud del literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”, deberá adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal invocada que detallamos 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.

Asimismo, 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)² 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”).

12. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02526-2024/SBNDGPE-SDDI del 01 de octubre del 2024 (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “el Administrado” lo señalado en el considerando que antecede, otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil (para el caso de Lima)³, 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”.

13. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue debidamente notificado bajo puerta el 15 de octubre de 2024, al domicilio de “el Administrado”, señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, 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° y el numeral 21.5⁴ del artículo 21° 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 30 de octubre del 2024.

14. 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”.

² 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.

³ 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.

⁴ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

(...)

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

15. 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.

16. 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° 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° 1548-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GREGORIO LARA EPICHAN**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública y Subdirección de Supervisión 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:

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI