



RESOLUCIÓN N° 0670-2025/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

San Isidro, 29 de abril del 2025

El Expediente N° **650-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **CONSTANTINO GOZME HUILLCAHUARI**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de 353,52 m² ubicado en la margen izquierda en dirección de sur a norte, de la Carretera Panamericana Norte en el km 30,50, doblando a la izquierda por la Av. San Juan en el distrito de Puente Piedra, 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 presentado el 23 de mayo del 2024 (S.I. N° 14094-2024), **CONSTANTINO GOZME HUILLCAHUARI** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” sin precisar la causal señalada en el artículo 222° de “el Reglamento”, sin embargo, precisa que ejerce la posesión aproximadamente 15 años (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Constancia de posesión emitido por la Asociación Civil “Las Colinas de Puente Piedra” – LA COLIPUEPI, de fecha 05 de mayo de 2014; **b)** Plano Perimétrico (P-01) firmado por la Arq. Ayby Fajardo Roldán CAP: 22805; **c)** Plano de Ubicación (U-01) firmado por la Arq. Ayby Fajardo Roldán CAP: 22805; y, **d)** Copia simple del DNI del administrado; **e)** Documentación existente en el SINABIP CUS 54510.

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 las solicitudes, 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 “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01075-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de septiembre de 2024; advirtiéndose respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** “El administrado” presentó documentación técnica con coordenadas UTM en ambos DATUM WGS84/ PSAD56 - Zona 18S, lo que permitió la reconstrucción de la poligonal de “el predio”, obteniéndose un área gráfica de 353,52 m² la cual discrepa en 0,02 m² del área solicitada de 353,50 m², no obstante; se encuentra dentro del rango de tolerancias catastrales, por lo que la presente evaluación se realizara con el área gráfica.
- ii)** 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, identificada con el CUS 54510. No se advierten Gravámenes y cargas.
- iii)** Se encuentra aportado al Portafolio de Predios Estatales, con código de Portafolio 644- 2021, sin propuesta para venta por subasta.
- iv)** Se encuentra ubicado en zona urbana en proceso de consolidación, se ubica en la parte alta del cerro sobre una superficie inclinada, con una orientación de oeste a este, con vías no afirmadas de acceso adecuadas a la topografía del terreno; se encuentra ocupado en 190 m² (53.74 %) aproximadamente con inicios de ocupación posterior a diciembre 2013, asimismo, presenta movimiento de tierras para nivelar el terreno, siendo posible la existencia de un cerco parcial. Análisis sustentado en imágenes satelitales del periodo 2009-2024 del Google Earth.
- v)** Recae en suelo de Protección y Tratamiento Paisajístico (PTP).

11. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, constituye un bien de dominio privado y es de libre disponibilidad.

12. Que, por lo antes expuesto y continuando con la evaluación de la documentación se puede advertir que de la solicitud ingresada no se advierte que “el administrado” ha invocado ningún tipo de causal de venta directa, sin embargo, manifiesta ejercer posesión de “el predio” por más de 15 años, en ese sentido se procederá a evaluar el cumplimiento de las casuales de venta directa previstas en el **numerales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”**, no obstante si corresponde a una causal distinta a la que se ha mencionado “el administrado” deberá precisarlo así de acuerdo a lo establecido en el numeral 1) del artículo 100° de “el Reglamento”.

13. Que, a fin de continuar con el procedimiento de compraventa directa, resulta necesario que “el Administrado” cumpla con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) y 4) del artículo 222°¹, de “el Reglamento”. En ese contexto, de la documentación presentada con los cuales pretenden acreditar el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; se advierte, entre ellos, la siguiente documentación:

- La “Constancia de Posesión de Predio”, emitida por la Asociación Civil “Las Colinas de Puente Piedra” de fecha 05 de mayo de 2014, se advierte que éste es un documento privado emitido posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que no cumple con la formalidad establecida en “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”; motivo por el cual no constituye documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.

14. Que, a través del Informe Preliminar N° 01289-2024/SBN-DGPE-SDDI de 10 de diciembre de 2024 se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “el administrado”, a fin de determinar si ha cumplido con acreditar los requisitos formales de la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, de cuya revisión se advierte, conforme se indica en considerando anterior, que no ha presentado documento que sustente alguna de las causales señaladas conforme se indica en el considerando anterior, razón por la cual, mediante Oficio N° 02867-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2024 (en adelante “el Oficio 1”), esta Subdirección solicitó a “el administrado” lo siguiente:

- a) Presentar una solicitud precisando la causal en la que sustenta su requerimiento.
- b) Deberá presentar nuevos medios probatorios de acuerdo a la causal del artículo 222° de “el Reglamento” y el inciso 3) del numeral 6.2) de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”, que requiera.
- c) Presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de conformidad con 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)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”).

¹ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa
(...)

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los **documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010**, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

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.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil adicional, 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”.

15. Que, cabe señalar que “el Oficio 1” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido el 21 de enero de 2025 por “el administrado”, por lo que, de conformidad con el numeral 21.1 2 del artículo 21° del TUO de Ley N° 27444, ha sido debidamente notificado, siendo que, el plazo otorgado venció el **05 de febrero de 2025**.

16. Que, mediante escrito s/n presentado 04 de febrero de 2025 (S.I. N° 03328-2025) “el administrado” - dentro del plazo otorgado en el “Oficio 1” interpone recurso de reconsideración contra el referido documento toda vez que viene solicitando los documentos que sustenten la posesión del “predio”, requiriendo para ello 30 días hábiles. En atención a ello esta Subdirección emitió el Oficio N° 00330-2025/SBN-DGPE-SDDI de 05 de marzo de 2025 (en adelante “el Oficio 2”), en el que se le indicó lo siguiente: **a)** “el Oficio 1” no se encuentra comprendido dentro del segundo y tercer supuesto de actos administrativos de trámite impugnables previstos el numeral 217.2 del artículo 217° del “TUO de la Ley 27444”, razón por la cual no es recurrible en vía recursiva, por cuanto, no se ha finalizado un procedimiento al amparo de las normas del SNBE y tampoco produce indefensión al administrado; y, **b)** esta Subdirección aceptó la ampliación de plazo y otorgó la prórroga de diez (10) días hábiles adicionales más el término de la distancia de (1) día hábil al plazo indicado en “el Oficio 1”, siendo que, el nuevo plazo para cumplir con lo requerido en “el Oficio 1” **venció el 01 de abril de 2025**.

17. Que, cabe precisar que “el Oficio 2” fue notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el **17 de marzo del 2025**, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación – Características del Domicilio: Fachada: blanca, puerta de hierro, en la medida que en la primera visita realizada el 13 de marzo de 2025, no se encontró al administrado u otra persona, razón por la cual se tiene que “el administrado” fue válidamente notificado. de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5³ del artículo 21° de la Ley N° 27444;

18. 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”.

19. 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 1” 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.

20. 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 (Art. 54° del ROF).

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, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto

³ 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.

Supremo N° 004-2019-JUS, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 0681-2025/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2025.

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 lo resuelto a la Procuraduría Pública y a la 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
SDDI. 07.01

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