

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1755-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **465-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ELADIO JESÚS SÁNCHEZ GERMAN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 320,00 m², ubicado en el Lote 19-A, Manzana 120, de la Asociación Popular "Las Lomas de Ancón", distrito de Ancón, 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 24 de abril del 2024 (S.I. N° 11064-2024), el señor **ELADIO JESÚS SÁNCHEZ GERMAN** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (normativa derogada); hoy causal prevista en el numeral 4) del artículo 222° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento") (fojas 01). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** copia del documento nacional de identidad de "el administrado" (fojas 02); **b)** copia de la Ficha N° 84202 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 03 al 04); **c)** copia de la Partida N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 05 al 07); **d)** Declaración Jurada del Impuesto Predial 2022 (HR, HLP y PU) (fojas 08 al 10); **e)** Determinación de arbitrios municipales del periodo 2022 (HLA) (fojas 11 al 12); **f)** estado de cuenta corriente del contribuyente del 23 de junio de 2021 (fojas 13 al 16); **g)** Declaración Jurada de Autoavaluo del 2013 (HR y PU) (fojas 17 al

18); **h)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima del 5 de mayo de 2022 (fojas 19 al 21); **i)** constancia de vivencia expedida por la Asociación de Posesionarios y Residentes Villas de Ancón con fecha de 11 de setiembre de 2010 (fojas 22); **j)** constancia de posesión de predio n° 053-2015-MDA-GDU-SGUCHU (fojas 23); **k)** declaración jurada de habilitación como profesional suscrito por el arquitecto Rigoberto Juan Bastidas Aliaga (fojas 24); **l)** plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Rigoberto Juan Bastidas Aliaga (fojas 25); **m)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Rigoberto Juan Bastidas Aliaga (fojas 26); y, **n)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Rigoberto Juan Bastidas Aliaga (fojas 27 al 28).

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° 01047-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre del 2024, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se encuentra comprendido dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral n° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 26225.
- ii)** De la revisión del legajo digital del CUS involucrado, se descarta superposición de “el predio” con la afectación en uso otorgada a favor del Ex Ministerio de Guerra, hoy Ministerio de Defensa, en mérito de la Resolución Suprema N° 583-71-VI-DB del 26 de noviembre de 1971 y Resolución Suprema N° 449 del MINAGRI con fecha del 13 de noviembre de 1962, no existiendo por tanto afectación a actos de administración vigentes.
- iii)** Se advierte superposición parcial con la concesión minera no metálica denominada “Dakota

14", con Código N° 010228609 (en situación extinguida).

- iv) De la revisión en el Visor Geocatastro – SBN, se verificó que “el predio” se superpone parcialmente con dos (02) procesos judiciales, conforme se aprecia en el cuadro a continuación:

N° Legajo	Exp. Judicial	Materia legal	Demandante	Demandado	Estado
201-2015	6928-2015	Prescripción Adquisitiva	Asociación Pro Vivienda Villas de Ancón	SBN	No concluido
386-2016	191-2016	Proceso No Contencioso	Reto Nima Raul Humberto	SBN	Concluido – Otros

- v) Del análisis técnico sobre la situación física y la ocupación de “el predio”, sustentado con las imágenes satelitales disponibles en el aplicativo Google Earth del 2003 al 2024, herramienta utilizada como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **a)** desde abril del 2003 hasta fines del 2011, se visualiza ubicado en un terreno eriazo sin construcción de viviendas o vías cercanas; **b)** a partir del 2012, se observa que se fue ocupando por construcciones de vivienda; y, **c)** en el 2014, se aprecian construcciones de madera, techo de calamina, cercos de madera, entre otros.
- vi) Realizada la consulta al Visor de Zonificación Urbana y Clasificación del Suelo de Lima Metropolitana del Instituto Metropolitano de Planificación (IMP), se advierte que “el predio” recae en zonificación de Zona de Residencial de Densidad Media (RDM).

11. Que, mediante Informe Preliminar N° 01125-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2024, esta Subdirección emitió un diagnóstico técnico ampliatorio, a fin de verificar si existe superposición de “el predio” con las afectaciones en uso inscritas en la partida registral n° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, producto de lo cual, se descartó superposición con los actos de administración inscritos en los asientos D00006, D00007, D00009, D00010 y D00011.

12. Que, atención a lo señalado, se ha determinado que “el predio”, es de libre disponibilidad y competencia de esa Superintendencia.

13. Que, en ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 1237-2024/SBN-DGPE-SDDI de 25 del noviembre 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 Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PU), la Determinación del Impuesto Predial (HLP) y Determinación de Arbitrios Municipales (HLA), correspondientes al periodo 2022, no han sido emitidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, por lo que no cumplen con la formalidad para sustentar la antigüedad de la posesión en “el predio”.
- El estado de cuenta corriente del contribuyente emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón, con fecha del 23 de junio de 2021, data con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que carece de idoneidad para acreditar formalmente la posesión y la antigüedad de la misma en “el predio”.
- La Declaración Jurada de Autoavaluo (HR y PU) correspondientes a los periodos 2013 y 2015, han sido emitidos con posterioridad del 25 de noviembre de 2010; en consecuencia, no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.
- Aunado a ello, respecto a los documentos anteriormente referidos, se advierte que no se adjunta recibo de pago que acredite por parte de “el administrado” la cancelación de las referidas declaraciones juradas; por ende, no constituyen documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- La constancia de vivencia expedida por la Asociación de Posesionarios y Residentes Villas de Ancón con fecha de 11 de setiembre de 2010, es otorgada por particulares, por lo que no reviste la formalidad de instrumento emitido por entidad pública en el ejercicio de sus competencias y, en consecuencia, no constituye documento idóneo que acredite formalmente la posesión de “el predio”. Asimismo, no se puede establecer correspondencia técnica entre dicho documento y “el predio”, en la medida que la ubicación descrita es distinta a la de “el predio”, se refiere a un área menor a la solicitada y no se señalan linderos.
- La Constancia de Posesión de Predio N° 053-2015-MDA-GDU-SGUCHU emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón, con fecha de 14 de febrero de 2015, es posterior al 25 de

noviembre de 2010, por lo que no cumplen con la idoneidad para sustentar formalmente la antigüedad de la posesión en “el predio”.

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

14. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02731-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2024 (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “el administrado” lo siguiente: **a)** acreditar la causal de venta invocada, deberá presentar nuevos medios probatorios con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; **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”).

15. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue notificado el 28 de noviembre 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 Anderson Valencia García, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 47468567, identificándose como familiar, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de Ley N° 27444”, razón por la cual “la administrada” 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 17 de diciembre 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, 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° 1823-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ELADIO JESÚS SÁNCHEZ GERMAN**, 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