



RESOLUCIÓN N° 1451-2024/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

San Isidro, 31 de octubre del 2024

El Expediente N° 057-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **HERMANDAD VIRGEN NATIVIDAD DE CHINLLA ASOCIACIÓN SANTA ROSA**, representada por su presidente Antonio Leoncio Obregón Ramírez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un predio de 1 667,30 m², ubicado en el distrito de Santa Rosa, 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 N° 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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado con fecha el 29 de diciembre del 2023 (S.I. N° 36335-2023), la **HERMANDAD VIRGEN NATIVIDAD DE CHINLLA ASOCIACIÓN SANTA ROSA**, representada por su presidente Antonio Leoncio Obregón Ramírez; en adelante "la administrada", solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal 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 al 07). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de carta de poder simple (fojas 08); **b)** copias simples de documentos nacionales de identidad de los señores Pedro Enrique Cruz Fuentes y Antonio Leoncio Obregón Ramírez (fojas 09 al 10); **c)** anotación de inscripción del Título N° 2023-01816839 del 11 de julio de 2023 (fojas 11 al 12); **d)** copia del Asiento D00003 de la partida registral N° 13331894 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 13); **e)** parte de la partida registral N° 13331888 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 14 al 15); **f)** copia de la Sesión Ordinaria del Concejo N° 022-96-MDSR del 28 de agosto de 1996 (fojas 16 al 19); **g)** copia del Oficio N° 126-97-MDSR/SG. del 13 de noviembre de 1997 (fojas 20); **h)** copia legalizada de la memoria descriptiva de 1999 (fojas 21); **i)** copia certificada de la constancia de posesión N° 010-2002 (fojas 22); **j)** copia legalizada de la ordenanza municipal n° 099 del 28 de mayo de 2004 (fojas 23); **k)** copia legalizada de la constancia de numeración n° 012-A-2014-GDUYE-MDSR del 30 de diciembre de 2014 (fojas 24); **l)** copia legalizada del plano de nomenclatura vial y numeración de diciembre de 2014 (fojas 25); **m)** aviso publicitario de Santa Rosa (fojas 26); **n)** copia legalizada de la declaración jurada de impuesto predial 2019 (PU y HR) (fojas 27 al 28); **ñ)** certificado de habilidad emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú del 4 de abril de 2019 (fojas 29 al 30); **o)** memoria descriptiva del 22 de abril de 2019, suscrito por el ingeniero civil Raymundo Alejandro Choque Muñante (fojas 31 al 33); **p)** plano perimétrico de abril de 2019, suscrito por el ingeniero civil Raymundo Alejandro

Choque Muñante (fojas 34); **q)** plano de ubicación y localización de abril de 2019, suscrito por el ingeniero civil Raymundo Alejandro Choque Muñante (fojas 35); **r)** copia simple de la Resolución N° 154-2018/SBN-DGPE del 29 de noviembre de 2018 (fojas 36 al 39); **s)** fotografías (fojas 40 al 45); y, **t)** otros documentos (fojas 46 al 74).

4. 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.

5. 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° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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, 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.

9. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00515-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril del presente año (fojas 75 al 94), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) “La administrada” presentó documentación técnica, lo que permitió la reconstrucción de la poligonal, dando como resultado el área gráfica de 1 667,30 m², concordante con el área solicitada. No obstante, a fin de realizar el contraste gráfico con la base gráfica registral y la base gráfica de predios del Estado, se realizó la conversión de coordenadas de georreferenciación de DATUM WGS86 a PSAD56, resultando un área de 1 667,35 m², cuya discrepancia se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.
- ii) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, a través del GEOCatastro y el Visor de SUNARP, se advierte que “el predio” recae sobre tres (03) ámbitos distintos:

PREDIO	CUS	Titular	Denominación	Partida	Área (m ²)	(%)
				(O.R. Lima)		
1	89800	Estado	Predio del Estado - Predio 1	13331888	735,51	44.11
	89801	Estado	Predio destinado implementación del Mercado de Productores de la chacra a la olla Selva Central	13331894	834,00	50.02
	Sin antecedente registral				97,84	5.87
	Área gráfica total				1667,35	100.00

- iii) De la lectura del Asiento D00003 de la partida registral n° 13331894 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (CUS 89801), se aprecia que corre inscrita la **afectación en uso** otorgada por esta Superintendencia a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, por un **plazo indeterminado**, en mérito de la Resolución N° 0917-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de octubre de 2022, con la finalidad de que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado “Implementación del Mercado de Productores de la chacra a la olla Selva Central”.
- iv) De la consulta al Visor del Sistema Vial Metropolitano – Adenda 74 del Instituto Metropolitano de Planificación, se descarta que “el predio” se encuentra afectado por derecho de vía de la denominada Avenida Colectora Residencial.
- v) De la verificación del GEOCatastro, se advierte que un área de 735,51 m² (equivalente a 44.11% de “el predio”) se encuentra incorporado en el Portafolio de predios del Estado con Código N° 630-2020, asociado al CUS 89800.
- vi) Asimismo, “el predio” recae parcialmente sobre un ámbito involucrado en un proceso judicial vigente:

Ítem	N° Legajo	Expediente Judicial	Demandante	Demandado	Tipo de proceso/ Materia legal	Estado Proceso	Superposición
1	198-2017	11249-2017	SBN	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA	NULLIDAD DE ACTO JURIDICO	NO CONCLUIDO	1569.51M2 - 94.13%
2	310-2017	09957-2017	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA	SBN	IMPUGNACION DE RES. ADMINISTRATIVA	CONCLUIDO	1569.51M2 - 94.13%

- vii) Del análisis técnico sobre la situación física y la ocupación de “el predio”, sustentado con las imágenes satelitales disponibles en el aplicativo Google Earth, herramienta utilizada como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, se tiene que: **a)** “el predio”, a la fecha, se encuentra totalmente ocupado, delimitado con obra civil de carácter permanente que restringe el acceso de terceros, correspondería a dos lotes independientes entre sí, en su interior se advierten construcciones techadas y un área libre con piso pulido; **b)** de las imágenes satelitales de abril del 2003, “el predio” se aprecia desocupado; posteriormente, a setiembre del 2007, se visualiza la aparición de dos muros paralelos. De las imágenes de enero del 2010, se advierte que los muros se han complementado parcialmente con muros por el frente y con piso tipo loza deportiva; **c)** en las imágenes correspondientes al año 2012, se observa que los muros se han consolidado formando una construcción totalmente cercada, sin un tramo que aparentemente sería la puerta principal de ingreso que abarca 928,00 m² (55.67% del área total), situación física que se mantiene hasta la imagen del mes de mayo del 2017; y, **d)** en las imágenes de abril del 2018, se advierte la delimitación de un terreno colindante sin techo que sería la extensión de las construcciones visualizadas en los años anteriores, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.
- viii) Adicionalmente, a fin de complementar la información sobre la situación física temporal y la ocupación de “el predio”, se consultó en el legajo del Aplicativo SINABIP la existencia de información documental de inspecciones efectuadas por esta Superintendencia, de lo cual se evidenció que, de la Ficha Técnica N° 0015-2016/SBN-DGPE-SDS, correspondiente a la inspección efectuada por la Subdirección de Supervisión (SDS) el 14/12/2015 sobre el área total del **CUS N° 89800**, se advierte que:

“(…)- Terreno desocupado; abarca una superficie aproximada de 1,007.69 m² (60.43% del área materia de transferencia). el predio presenta cerco perimetral en el lindero que colinda con la Avenida Vía Colectora Residencial, no se visualizó edificación alguna; se observó desmonte en algunos sectores del área; cabe indicar que en el lindero (fondo) que colinda con el área afectada en uso a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima se observó cerco de palos con malla metálica. - Terreno ocupado; ocupa un área de aproximadamente 659.91 m² (39.57% del área materia de transferencia). Edificación con cerco de material noble, en cuyo interior se observó una losa de concreto y dos ambientes los cuales no cuentan con puertas, ni ventanas ni pisos; al momento de la inspección no encontramos a nadie que nos brinde información del área ocupada. (...)”.

10. Que, en ese contexto, en cuanto al área de 97,84 m² (equivalente a 5.87% de “el predio”), se ha determinado que ésta se ubica en un ámbito sin inscripción registral, por ende, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa citada en el numeral 3.1.6) del presente informe. Dicha situación se hará de conocimiento de ello a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE), a fin de que

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

evalúe iniciar las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con sus funciones atribuidas según lo establecido en los artículos 49° y 50° del Texto Integrado de “el ROF”.

11. Que, respecto al área de 834,00 m² (equivalente a 50.02% de “el predio”), ha quedado establecido que, si bien ésta se encuentra comprendida en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, también lo es que cuenta con una afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (MIDAGRI) (Asiento D00003), siendo que dicho acto de administración se encuentra vigente; por lo tanto, esta extensión tiene la naturaleza jurídica de un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con el artículo 73^{o2} de la Constitución Política del Perú, concordado con el inciso 2³ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”.

12. Que, en relación a lo descrito en el Informe Preliminar N° 00515-2024/SBN-DGPE-SDDI acerca de la existencia de un proceso judicial vigente, mediante Memorándum N° 01456-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2024, esta Subdirección solicitó a la Procuraduría Pública (PP) de esta Superintendencia informar respecto al estado actual del proceso judicial vigente contenido en el Legajo SBN N° 198-2017.

13. Que, al respecto, con Memorándum N° 01033-2024/SBN-PP del 22 de mayo de 2024, la PP informó lo siguiente:

LEGAJO	198-2017
EXPEDIENTE	11249-2017-0-1801-JR-CI-32
MATERIA	NULIDAD DE ACTO JURIDICO
PRETENSIÓN	A TRAVÉS DE LA PRESENTE DEMANDA SE PRETENDE LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO DE COMPRA VENTA, CONTENIDO EN LA ESCRITURA PÚBLICA IMPERFECTA DE FECHA 11 DE FEBRERO DEL AÑO 2016, MEDIANTE EL CUAL LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA, REPRESENTADO POR SU ALCALDE CARLOS ARCE ARIAS, LE TRANSFIERE A LA EMPRESA DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS SAC: A) EL TERRENO DE 1,667.60 M2, DENOMINADO SUB LOTE A, UBICADO EN LA AVENIDA ALEJANDRO BERTELLO, A LA ALTURA DEL KILÓMETRO 42 DE LA CARRETERA PANAMERICANA NORTE, QUE OBRA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 13331888 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA Y B) EL TERRENO DE 20,332.25 M2, DENOMINADO SUB LOTE 1, DE LA PARCELA A, UBICADO EN LA AVENIDA ALEJANDRO BERTELLO, DISTRITO DE SANTA ROSA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, QUE OBRA INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 13331894 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA. ASIMISMO, SE SOLICITA LA CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS NROS. C00002 DEL RUBRO TÍTULOS DE DOMINIO, REGISTRADOS EN LAS PARTIDAS ELECTRÓNICAS NROS. 13331888 Y 13331894, INSCRITA EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA Y LA RESTITUCIÓN DE LOS PREDIOS DE PROPIEDAD ESTATAL DE 1,667.60 M2 Y 20,332.25 M2, UBICADOS EN LA AV. ALEJANDRO BERTELLO, ALTURA CUADRA 42 DE LA CARRETERA PANAMERICANA NORTE, DISTRITO DE SANTA ROSA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITOS EN LAS PARTIDAS ELECTRÓNICAS N° 13331888 Y 13331894 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA.
JUZGADO	32° JUZGADO CIVIL
DEMANDANTE	SBN
DEMANDADO	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA
ESTADO	ETAPA DE EJECUCIÓN: MEDIANTE RESOLUCIÓN N°18 SE DECLARÓ FUNDA LA DEMANDA, Y ESTA PARA REMISIÓN PARTES JUDICIALES A REGISTROS PÚBLICOS.
CAUTELAR	NO EXISTE MEDIDA CAUTELAR

14. Que, en atención a que el pronunciamiento del Poder Judicial es favorable hacia la titularidad del Estado y no la cuestiona, se determinó que la existencia de dicho proceso judicial no constituye una limitación a la emisión de actos de disposición sobre “el predio”.

15. Que, en ese marco, se estableció que el área bajo titularidad del Estado, de dominio privado y de libre disponibilidad equivale a una extensión de **735,51 m²** (44,11% del ámbito solicitado) (en adelante “área disponible”).

16. Que, bajo esa línea, corresponde a esta Subdirección evaluar el requerimiento de “la administrada”; en tal sentido, debe considerarse que, para el supuesto de venta directa previsto en el numeral 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, se regulan los requisitos formales en el artículo 223° del referido cuerpo normativo.

² **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a articulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.
³ **3.3. Definiciones:**
Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:
(...)
2. Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

17. Que, en tal contexto, a través del Informe Preliminar N° 01005-2024/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2024, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “la administrada”, con los cuales pretende acreditar formalmente el requisito de posesión en “el predio”, con anterioridad del 25 de noviembre de 2010, producto de lo cual se advirtió lo siguiente:

- i) La Sesión Ordinaria del Concejo N° 022-96-MDSR del 28 de agosto de 1996 y el Oficio N° 126-97-MDSR/SG. del 13 de noviembre de 1997 no constituyen documentos que acrediten formalmente la posesión de “el predio”, en la medida que, al no consignar los datos técnicos suficientes para definir su correlación con “el predio” tales como ubicación y otros, no se puede establecer de manera indubitable que se trata del predio submateria.
- ii) La constancia de posesión N° 010-2002 emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, si bien constituye instrumento emitido por entidad pública, también es cierto que no cuenta con los datos suficientes para establecer de manera indubitable su correlación con “el predio”.
- iii) La ordenanza municipal n° 099 del 28 de mayo de 2004 no se pronuncia respecto a ningún predio en particular, sino que corresponde a la exoneración aprobada por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa a favor de la Hermandad Virgen de Natividad de Chinlla, respecto al pago de los derechos por concepto del procedimiento administrativo de otorgamiento de licencia de construcción dentro de la jurisdicción, mas no refiere a un predio en específico; por lo que no tiene mérito para acreditar formalmente la posesión sobre “el predio”.
- iv) La constancia de numeración n° 012-A-2014-GDUYE-MDSR del 30 de diciembre de 2014 y el plano de nomenclatura vial y numeración de diciembre de 2014 son emitidos posteriormente al 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618.
- v) La fecha de emisión de la declaración jurada de impuesto predial 2019 (PU y HR) es posterior al 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, por lo que no tiene mérito probatorio respecto a la antigüedad exigida de la posesión de “el predio”.
- vi) Respecto a las fotografías adjuntas por “la administrada”, éstas no cuentan con mayor información o detalle que permitan determinar su correlación con “el predio”.

18. Que, en atención a lo expuesto y al no haber cumplido “la administrada” con la presentación de los requisitos formales de la solicitud de venta directa, esta Subdirección emitió el Oficio N° 02419-2024/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2024 (en adelante “el Oficio”) (fojas 110 al 112), mediante el cual se requirió a “la administrada” presentar lo siguiente:

- a) Manifestar si desea reformular su pedido de venta directa en función del “área disponible” determinada.
- b) Presentar una declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado.
- c) Presentar los requisitos formales de la causal de venta directa invocada, conforme el siguiente detalle:
 - Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. 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.
 - Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - Acta de inspección judicial o notarial del predio.
 - 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.
 - En caso la solicitante sea una persona jurídica **con fines de vivienda**, adicionalmente, debe presentar el plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los/las asociados(as) de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los/las asociados(as) a favor de la persona jurídica para la compraventa directa.
- d) Presentar una declaración jurada de autenticidad de documentos presentados, en caso de no presentar la documentación en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada.

19. Que, para dicho efecto, se otorgó a “la administrada” un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil⁴, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, con la finalidad de que indique si desea reformular su pedido de venta directa en función del “área disponible” y subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del numeral 189.2)⁵ del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.4)⁶ de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y el inciso 146.17 del artículo 146° 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”).

20. Que, mediante Memorandum N° 01341-2024/SBN-GG-UTD del 2 de setiembre de 2024, la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia, unidad orgánica responsable de notificar interna y externamente los actos administrativos y de administración que emiten las unidades de organización de la SBN, en el marco de las disposiciones contempladas en el Decreto Supremo N° 075-2023-PCM, Decreto Supremo que modifica el Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1412, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gobierno Digital, y establece disposiciones sobre las condiciones, requisitos y uso de las tecnologías y medios electrónicos en el procedimiento administrativo, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 029-2021-PCM, informa lo siguiente: “(...) *se precisa que la notificación se considere válida, después de transcurrido el plazo de los cinco (05) primeros días hábiles, en caso el administrado omita confirmar la recepción de la notificación electrónica mediante el acuse de recibo respectivo, lo que trae como consecuencia jurídica que se dé por notificado al administrado, esto según lo concordado con el numeral 59.9. del marco normativo previsto.*”.

21. Que, en efecto, una vez efectuada la notificación a la casilla electrónica de cualquier administrado, este debe efectuar la confirmación del acuse de recibo durante los cinco (5) primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada, para lo cual la casilla única electrónica autogenera la Constancia del Acuse de Recibo; no obstante, transcurrido el plazo señalado sin que el administrado haya accedido al mensaje de notificación enviado a su buzón de notificaciones, se tendrá por válidamente notificado surtiendo efectos del acto notificado a partir del primer día hábil siguiente de transcurrido dicho plazo, de conformidad a lo prescrito en los numerales 59.8⁸ y 59.9⁹ del Decreto Supremo N° 075-2023-PCM, Decreto Supremo que modifica el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1412, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gobierno Digital, y establece disposiciones sobre las condiciones, requisitos y uso de las tecnologías y medios electrónicos en el procedimiento administrativo, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 029-2021-PCM.

22. Que, en ese marco legal, “el Oficio” fue notificado el **17 de setiembre del 2024**, vía casilla electrónica del Sr. Roberto Alfredo García Vergara, quien actúa en representación de “la administrada” en virtud de la carta poder simple adjunta en su solicitud de venta directa, según consta en el acuse de notificación (fojas 113), razón por la cual se tiene por válidamente notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 59.9 del artículo 59° del Decreto Supremo N° 029-2021-PCM. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio, para que subsane las observaciones advertidas, venció el **2 de octubre del 2024**.

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.

⁵ Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud

(...)

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

⁶ Evaluación formal de la solicitud

(...)

La SDDI o la que haga sus veces requiere la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud de el/la interesado(a) antes de su vencimiento. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite la resolución que declara la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

⁷ Artículo 146.- Término de la distancia

146.1 Al cómputo de los plazos establecidos en el procedimiento administrativo, se agrega el término de la distancia previsto entre el lugar de domicilio del administrado dentro del territorio nacional y el lugar de la unidad de recepción más cercana a aquél facultado para llevar a cabo la respectiva actuación.

⁸ Artículo 59. Notificación digital

(...)

59.8 El ciudadano o persona en general que ha sido notificado a través de la casilla única electrónica debe efectuar la confirmación del acuse de recibo durante los cinco (5) primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada, para lo cual la casilla única electrónica autogenera la Constancia del Acuse de Recibo cuando el ciudadano o persona en general accede al mensaje de notificación enviado a su buzón de notificaciones, confirmando la recepción del mismo.

⁹ Artículo 59. Notificación digital

(...)

59.9 Transcurrido el plazo señalado en el numeral 59.8 sin que el ciudadano o persona en general haya accedido al mensaje de notificación enviado a su buzón de notificaciones, se tendrá por válidamente notificado surtiendo efectos del acto notificado a partir del primer día hábil siguiente de transcurrido dicho plazo.

23. Que, mediante escrito presentado el 1 de octubre de 2024 (S.I. N° 28437-2024) (fojas 114 al 120), dentro del plazo otorgado, “la administrada” reformula su petición de venta directa en función del “área disponible” y presenta documentación con la finalidad de subsanar las observaciones: **i)** Declaración Jurada de autenticidad de los documentos presentados (fojas 121); **ii)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 122); **iii)** copia simple de la Notificación N° 01789-2022/SBN-GG-UTD; **iv)** copia simple de la Resolución N° 0598-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 123); **v)** Copia simple del Informe Preliminar N° 580-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 124 al 129); **vi)** Copia simple del Informe Preliminar N° 827-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 130 al 135); **vii)** Copia simple del Informe Preliminar N° 00144-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 136 al 140); **viii)** Copia simple del Informe Brigada N° 00509-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 151 al 157); y, **ix)** Copia simple del Informe Técnico Legal N° 0667-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 158 al 165).

24. Que, por su parte, en el escrito anteriormente aludido, “la administrada” señala, entre otros, que *“respecto al sado del área que mantenemos en posesión y que se superpone con parte del predio inscrito en la partida N° 13331894 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en la que se encontraría inscrita la afectación en uso (...) indicamos que nos reservamos el derecho de solicitar la desafectación y posterior adjudicación de dicha área”,* sobre el particular, se precisa que ello queda a discrecionalidad de “la administrada” y, de presentar nueva solicitud sobre dicha área afectada en uso, se deberá tener en cuenta la situación técnico legal que presente dicha extensión.

25. Que, en virtud de lo anteriormente expuesto en el vigésimo tercer considerando de la presente resolución, corresponde que esta Subdirección determine si con el escrito presentado el 1 de octubre de 2024 (S.I. N° 28437-2024), “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallan a continuación:

A. Respecto a la reformulación del pedido de venta directa en función del “área disponible”

En torno a este punto, en su escrito “la administrada” señala *“1.- (...) por la presente manifestamos nuestra voluntad de reformular el pedido de venta directa, la misma que se refiere al área bajo titularidad del Estado y de libre disponibilidad, que es de 735,51 m² (44,11% del ámbito solicitado) (...)”*.

En tal sentido, se advierte el cumplimiento de la reformulación del área de venta directa por parte de “la administrada”.

B. Respecto a la presentación de la Declaración Jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales del Estado

Sobre el particular, “la administrada” cumple con presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado.

En tal sentido, se da por subsanada la presente observación.

C. Acerca de la presentación de los requisitos contemplados en el ítem 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”

- **Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. 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.**

“La administrada” no ha adjuntado alguna Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y/o recibos de pago correspondientes a los años de posesión respecto de “el predio”.

- **Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.**

“La administrada” no ha adjuntado algún documento de esta naturaleza.

- **Acta de inspección judicial o notarial del predio.**

No se advierte acta de inspección judicial o notarial adjunta al escrito presentado el 1 de octubre de 2024 (S.I. N° 28437-2024).

- **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.**

En el escrito de subsanación, “la administrada” alude a los informes emitidos por esta Subdirección en años pasados, citados en el vigésimo tercero considerando de la presente resolución, alegando lo siguiente:

“10.4 (...) ha consignado tomas satelitales de años anteriores a noviembre de 2010, haciéndose mención a una Ficha Técnica N° 103-2012/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2012.”

“10.5 Especial mención debe hacerse a lo indicado en los mencionados informes de brigada y preliminares, especialmente el literal c) del numeral 3.4 del Informe Preliminar N° 0144-2019/SBNDGPE-SDDI del 03 de febrero de 2022, en la que se consigna una toma satelital del 14-04-2003. De la misma forma el Informe Preliminar N° 0580-2019/SBNDGPE-SDDI del 22 de mayo de 2019, donde en el literal c) del numeral 3.4, también se hace mención a la existencia de obras y construcciones en el terreno, con fechas anteriores a noviembre de 2010.”

“10.6 En consecuencia, la propia entidad se ha referido en informes anteriores a la existencia de signos de posesión en el terreno con fecha anterior a noviembre de 2010, lo que corrobora de alguna manera la ubicación y elementos fácticos que aparecen de la documentación emitida por la Municipalidad de Santa Rosa.”

Al respecto, si bien dichos documentos han sido emitidos por esta Superintendencia en el ejercicio de sus competencias, no tienen mérito para acreditar la posesión de “la administrada” en “el predio”, debido a los siguientes motivos:

- En cuanto a la Ficha Técnica N° 103-2012/SBN-DGPE-SDDI, esta tiene como fecha de emisión el 6 de julio de 2012, cuya información es resultante de la inspección técnica efectuada el 22 de junio de 2012, es decir, contiene información de la situación física **posterior al 25 de noviembre de 2010**, por lo que no es un documento idóneo para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión en “el predio”. Aunado a ello, si bien en la citada Ficha Técnica se ha consignado *“(…) existe un cerco perimétrico hecho de ladrillo en un área aproximada de 693.64 m², de una altura de 2.50 m, que corresponde a una Asociación.”*, dicha información no es suficiente para establecer de manera concluyente e indubitable que dicha ocupación correspondía a “la administrada”.
- Respecto a las tomas satelitales contenidas en los informes emitidos por esta Superintendencia, es importante precisar que la valoración de dichas tomas es utilizada como herramienta de apoyo de **carácter referencial**. Sin perjuicio de ello, cabe tener en consideración que dichos informes, respecto a la visualización de imágenes satelitales anteriores al 25 de noviembre de 2010, contienen lo siguiente:

- **Informe Preliminar N° 00580-2019/SBN-DGPE-SDDI:**

“(…) en el año 2003 “el predio” comprendía terreno eriazo sin ocupación, en el año 2007 dentro de “el predio” existen dos muros en construcción en un avance del 10% sin techo, no ejerciéndose ninguna actividad en el año 2010 internamente se observa una losa de concreto de un área aproximada de 480.00 m² (30x16) 28,78% delimitado con muros por sus tres lados, sin techo (no se determina el tipo de actividad)”.

- **Informe Preliminar N° 00827-2019/SBN-DGPE-SDDI:**

“(…) en el año 2003 “el predio” comprendía terreno eriazo sin ocupación, en el año 2007 dentro de “el predio” atraviesan dos muros en construcción en un avance del 10%, sin techo, no ejerciéndose ninguna actividad, en el año 2010 internamente se observa una losa de concreto de un área aproximada de 480.00 m² (30x16) 28,78% delimitado con muros por sus tres lados, sin techo (no se determina el tipo de actividad)”.

- **Informe Preliminar N° 00144-2022/SBN-DGPE-SDDI:**

“Acerca de la ocupación del 2003, 2007 y 2010 se mantiene del informe anterior, respecto a que en el año 2007 se inicia la construcción de muros en un avance del 10%. Adicional a ello se observan los años 2016 al 2021, y se observa en el 2016, la existencia de un cerco perimétrico encerrando un área de aproximadamente 1 038 m² (62.25%), además de áreas techadas en su interior que hacen un área total de 238 m² (14.27%) además de una loza deportiva de 450 m² aprox. (…)”.

- **Informe Brigada N° 00509-2022/SBN-DGPE-SDDI:**

“Según las imágenes satelitales del programa Google Earth, se observa que “el predio” en el año 2003 comprendía terreno eriazo sin ocupación, en el año 2007 dentro de “el predio” existe dos muros en construcción en un avance del 10%, sin techo, no ejerciéndose ninguna actividad, en el año 2010 internamente se observa una Losa de concreto de un área aproximada de 480.00 m² (30x16) 28,78% delimitado con muros por sus tres lados, sin techo (no se determina el tipo de actividad)”.

- Conforme se puede desprender de la situación física descrita en los citados informes, no se ha determinado de manera indubitable que la ocupación corresponda a “la administrada”, lo cual tampoco ha sido posible acreditar documentalmente por parte de “la administrada”; por lo tanto, dichos informes no sustentan formalmente la posesión ni la antigüedad de esta en “el predio”.
- La conclusión anterior, de igual manera, alcanza al Informe Técnico Legal N° 0667-2022/SBN-DGPE-SDDI y la Resolución N° 0598-2022/SBN-DGPE-SDDI, puesto que ambos documentos contienen la misma información descrita en los párrafos anteriores acerca de las imágenes satelitales.
- **En caso la solicitante sea una persona jurídica con fines de vivienda, adicionalmente, debe presentar el plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los/las asociados(as) de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los/las asociados(as) a favor de la persona jurídica para la compraventa directa.**

En cuanto a este extremo, se prescinde de evaluar la subsanación de la presente observación y el cumplimiento del presente requisito, en la medida que no es de aplicación para la solicitud de venta directa de “la administrada”, toda vez que la petición obedecería a un fin social, conforme lo expresa en su solicitud de disposición (S.I. N° 36335-2023) y en el escrito presentado el 1 de octubre de 2024 (S.I. N° 28437-2024): *“el uso que le venimos dando al terreno, es el de un espacio de encuentro cultural, deportivo, social, educativo y de asistencia mutua, para todos los miembros de la Hermandad Virgen Natividad de Chinlla Asociación Santa Rosa, en las cuales venimos realizando diversas actividades, entre ellas, las festividades de nuestra Santa Patrona, extendiendo estas actividades a los moradores de Santa Rosa y Ancón que nos solicitan las instalaciones para sus actividades educativas culturales, además de otras actividades de tipo social sin fines de lucro.”.*

D. Respecto a la presentación de la Declaración Jurada de autenticidad de documentos presentados, en caso de no presentar la documentación en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada

Sobre el particular, “la administrada” cumple con presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado.

En tal sentido, se da por subsanada la presente observación.

26. Que, mediante el escrito presentado el 1 de octubre de 2024 (S.I. N° 28437-2024), “la administrada” además alega que *“En los anexos adjuntados a nuestra solicitud obra una Memoria Descriptiva de fecha marzo de 1999, que forma parte del expediente N° 917-98-193 el que sirvió de sustento para la emisión de los posteriores documentos que acreditaban la posesión del predio submateria. En dicho documento se indica la ubicación a la altura del Km. 43 de la carretera Panamericana Norte.”*, al respecto, es relevante precisar que, la referida memoria descriptiva se evaluó con el Oficio N° 126-97-MDSR/SG. del 13 de noviembre de 1997 presentado por “la administrada”, puesto que ambas se complementan entre sí según se advierte de su contenido; no obstante, conforme se indicó en el Informe Preliminar N° 01005-2024/SBN-DGPE-SDDI y en “el Oficio”, no contiene los datos técnicos suficientes para definir su correlación con “el predio”, pues incluso, en dicho documento técnico se hace referencia a un terreno de 2000,00 m², lo cual no coincide con el área solicitada inicialmente por “la administrada”.

27. Que, en el escrito anteriormente aludido, “la administrada” refiere a varios documentos que ya han sido objeto de valoración por parte de esta Subdirección durante la calificación formal de la solicitud de venta directa presentada, por lo que no corresponde pronunciarse sobre los mismos nuevamente. Sin perjuicio de ello, cabe precisar que, si bien “la administrada” manifiesta que el Oficio N° 126-97-MDSR/SR, el Acuerdo de Concejo de Sesión Ordinaria N° 22-96-MDSR, la Constancia de Posesión N° 010-2002 y la Ordenanza Municipal N° 099-2004 se han emitido en virtud de una inspección en el terreno, ello no se ha logrado acreditar a través del contenido de dichos documentos al no evidenciarse en ellos una correlación indubitable con “el predio”, así como tampoco se ha presentado documento alguno que sustente dicho hecho.

28. Que, por lo expuesto en el vigésimo quinto considerando, ha quedado determinado que “la administrada” no ha cumplido con subsanar íntegramente las observaciones formuladas en “el Oficio”; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

29. Que, sin perjuicio de ello, queda expedito el derecho de “la administrada” para peticionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que el presente pronunciamiento no constituye una declaración de fondo, para lo cual deberá tener en consideración el marco normativo vigente para el cumplimiento de los requisitos formales de la causal de compraventa directa que invoque, de ser el caso.

30. Que, corresponde 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, a fin de que efectúe las acciones de su competencia, de conformidad con los artículos 53° y 54° del “ROF de la SBN”.

31. Que, de conformidad con lo señalado en el décimo considerando de la presente resolución, corresponde poner en conocimiento de la presente resolución a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que evalúe el inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio, en el marco de sus atribuciones contempladas en los artículos 49° y 50° del “ROF de la SBN”.

32. Que, sin perjuicio de lo resuelto, puesto que “la administrada” manifiesta que la afectación en uso, referida en el inciso **iii)** del noveno considerando de la presente resolución, no se ha efectivizado, corresponde poner en conocimiento de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que evalúe proceder conforme a sus atribuciones contempladas en los artículos 53° y 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; el Informe Preliminar N° 01005-2024/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1501-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **HERMANDAD VIRGEN NATIVIDAD DE CHINLLA ASOCIACIÓN SANTA ROSA**, representada por su presidente Antonio Leoncio Obregón Ramírez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) y Subdirección de Supervisión (SDS), a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

CUARTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

QUINTO.- 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 y comuníquese.-

P.O.I. 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISTO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI