



RESOLUCIÓN N° 0460-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 952-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JAVIER HERMES TORRES CÓRDOVA y FILOMENA MERA VIDARTE DE TORRES**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 153,99 m², ubicado en la Asociación de Vivienda El Bosque Las Flores Mz. A, Lote 5, del distrito San Juan de Lurigancho, 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, 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 bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito s/n presentado el 20 de noviembre de 2020 (S.I. N° 20294-2020) **JAVIER HERMES TORRES CÓRDOVA Y FILOMENA MERA VIDARTE DE TORRES** (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" y hacen referencia al Expediente N° 1477-2019/SBN-SDAPE, que contiene la el escrito s/n presentada el 15 de noviembre de 2019 (S.I. N.° 36969-2019) (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de sus documento nacional de identidad (fojas 55 y 56); **b)** constancia de posesión N° 65993-2018-SGPUC/GDU/MDSJL del 13 de febrero del 2018 emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (foja 57); **c)** copia simple de la declaración jurada de autovaluo (HR y PU) del año 2001 emitidas por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 58 y 60); **d)** copia de recibo de luz (Enel) con fecha de emisión de septiembre del 2019 (foja 61); **e)** Copia de recibo de agua (Sedapal) con fecha de emisión de octubre del 2019 (fojas 62); **f)** plano de Ubicación y Localización (U-01), Plano Perimétrico (P-01) y memoria Descriptiva (fojas 63 a 66); y, **g)** copia de Plano de Asociación de Vivienda El Bosque Las Flores LSV-01 (fojas 67).

4. Que, "el administrado" en su requerimiento no precisa ninguna de las causales del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sin embargo en la Memoria Descriptiva adjunta a la solicitud se indica que se encuentra en posesión desde hace 5 años, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los

requisitos para las causales de posesión que a la fecha se encuentran reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222^{o1} de “el Reglamento”.

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 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”.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en el caso en concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00169-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2020 (fojas 2 a 7), el cual concluyo respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se determinó un área gráfica de 154,07 m² que se encuentra en ámbito mayor inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 14417725 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con el Código Único SINABIP-CUS N° 141176.
- ii) El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, con el Oficio n° 803-2019-COFOPRI/OZLC del 01.02.2019, ha descartado que sobre “el predio” (CUS 141176), se haya realizado algún proceso de saneamiento físico legal; el documento obra en el Expediente N° 055-2018/SBN-DGPE-SDAPE, que sustentó el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio del predio matriz.
- iii) La Constancia de Posesión otorgado por la Municipalidad de S.J.L. con fecha del 13.02.2018, para factibilidad de servicios básicos, al Sr. Torres Córdova Javier Hermes, respecto del Lote 05 Mz A de la Asociación de Vivienda El Bosque, distrito de San Juan de Lurigancho, de 153.99 m², señalando linderos que corresponde a “el predio”.
- iv) Recae en zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), el cual es compatible con el uso vivienda.

¹Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

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.

- v) De la evaluación de cambio físico y ocupación se ha verificado que “el predio”, se ubica en zona urbana en proceso de consolidación, en ladera de cerro de topografía con pendiente moderada, formando parte de una trama urbana tipo lotización (manzana), se encuentra en la condición de ocupado por edificaciones tipo vivienda, advertida ya en la imagen satelital de junio del 2000.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, a través del Oficio N° 00909-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de marzo de 2021(fojas 8 al 12) (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección le requirió a “los administrados” lo siguiente: precisar la causal de venta directa en la que amparan su solicitud y en consecuencia se solicitó que cumplan con presentar la documentación que sustenta su requerimiento.

11. Que, “el Oficio” fue notificado el 09 de abril de 2021, en el domicilio señalado por “los administrados” en su solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando de la presente resolución. En dicha diligencia, el notificador procedió en atención a lo dispuesto en el numeral 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444², teniéndose a “los administrados” por bien notificados. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 04 de mayo de 2021**.

12. Que, mediante escrito s/n presentado el 15 de abril de 2021 (S.I. N° 09342-2021), dentro del término del plazo otorgado, “los administrados” en su requerimiento precisan la causal de venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que a la fecha se encuentra derogada; y, adicionalmente solicita la incorporación de nueva documentación a su solicitud (fojas 13 y 14), la que se detalla a continuación: **a)** Certificado de Adjudicación N° 005-2000 del 20 de julio del 2020 emitido por la Asociación de Vivienda El Bosque Las Flores San Juan de Lurigancho (foja 15); **b)** constancia de posesión N° 3507-2006-JGT y C-GDU-MDSJL del 30 de noviembre del 2006, emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 21 y 22); **c)** constancia de vivencia del 18 de octubre del 2010, emitida por emitido por la Asociación de Vivienda El Bosque Las Flores San Juan de (fojas 23 y 24); **d)** copia simple de la partida de personas jurídicas N° 01826247 de la Oficina Registral N° IX- Sede Lima (foja 25 al 28); **e)** Recibo de agua (Sedapal) con fecha de emisión de febrero de 2021 (foja 29 y 30) ; **f)** Recibo de Luz (ENEL) con fecha de emisión de Marzo del 2021(foja 31 y 32); **g)** registro de documento asignado con expediente N° 7602-2021 emitido por la Sub Gerencia de Trámite Documentario y Archivo de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 33); **h)** Recibo de Caja N° 0453595 de fecha 12 de abril de 2021, emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, por derecho de pago por Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios(fojas 34); **i)** registro de documento asignado con expediente N° 7603-2021 emitido por la Sub Gerencia de Trámite Documentario y Archivo de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 35); **j)** Recibo de Caja N° 0456729 de fecha 12 de abril de 2021, emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, por solicitud de copia certificada de documentos (fojas 36); **k)** copia solicitud de nueva línea telefónica y constancia de inscripción de fecha 26 diciembre del 2002(fojas 37); **l)** copia de contrato de prestación de servicios de telecomunicaciones de diciembre del 2002(fojas 38 al 40); **m)** planos perimétrico de ubicación y localización y memoria descriptiva suscritos por el ingeniero civil Jesús Oswaldo Sánchez García con Reg. C.I.P N° 19651 (HABILITADO) y fotografías del “el predio” (fojas 41 al 47); **n)** copia simple de sus documento nacional de identidad (fojas 48 al 49).

13. Que, en virtud de la normativa descrita en el sexto considerando, corresponde que esta Subdirección determine si “los administrados” han cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallará a continuación:

13.1 Respecto a precisar la modalidad de venta directa en la que ampara su solicitud:
“Los administrados” precisan que amparan su solicitud en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA; por lo que han cumplido con subsanar la

² 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.

observación formulada. Siendo pertinente mencionar que la referida norma se encuentra derogada, encontrándose vigente la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

13.2 Respeto a acreditar la posesión con una antigüedad al 25 de noviembre de 2010:

Corresponde determinar a esta Subdirección si la documentación que presenta “los administrados” cumplen con los requisitos formales, de acuerdo a la causal invocada, es decir, acreditar formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad al 25 de noviembre de 2010 sobre “el predio”, de conformidad con lo señalado en el artículo 222° y 223° de “el Reglamento”, advirtiéndose lo siguiente:

- Al respecto, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “los administrados”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00685-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2021 (fojas 50 al 53), a través del cual se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** No es posible determinar la correspondencia del Certificado de Posesión N° 3507- 2006-JGT y C-GDU-MDSJL expedido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 30 de noviembre del 2006, con “el predio”, ya que el área, medidas perimétricas y colindancias del terreno que describen no guardan correspondencia indubitable con “el predio” de acuerdo a la documentación técnica presentada por “los administrados”.
- ii)** La Constancia de Vivencia del 18 de octubre del 2010, si bien describe ubicación que corresponde con “el predio” no brinda mayores detalles a fin de determinar su correspondencia indubitable con “el predio”.
- iii)** No corresponde la evaluación de los documentos emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.

- Así también, es pertinente mencionar que de la evaluación de los demás documentos presentados por “los administrado” se advierte que:

- a.** Los documentos descritos en los literales a), e), f), g), h), i) del décimo segundo considerando de la presente resolución han sido emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010 por lo que no sustentan formalmente la antigüedad de la posesión.
- b.** Los documentos descritos en los literales j), k) y m) del décimo segundo considerando de la presente resolución no cumplen con la formalidad prevista para sustentar formalmente la antigüedad de la posesión de acuerdo al artículo 223° de “el Reglamento”.

En tal sentido se concluye que “la administrada” no ha subsanado la segunda observación

14. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “los administrados” no han cumplido con subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio” en todos sus extremos, debiendo, por tanto, declarar inadmisibles sus solicitudes de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que consentida la presente 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.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG, el Informe de Brigada N° 00463-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 00514-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JAVIER HERMES TORRES CÓRDOVA Y FILOMENA MERA VIDARTE DE TORRES** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 18.1.2.4

VISADO POR:

 Firmado digitalmente por:
MUÑIZ ECHEGARAY Cris Adriana FAU
20131057823 soft
Fecha: 27/05/2021 21:09:47-0500

Profesional de la SDDI

 Firmado digitalmente por:
SANTILLAN DIAZ Gheris Silvana FAU
20131057823 hard
Fecha: 27/05/2021 21:30:10-0500

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

 Firmado digitalmente por:
BUSTAMANTE GONZALEZ Paola Maria
Elisa FAU 20131057823 soft
Fecha: 27/05/2021 22:27:28-0500

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario