



RESOLUCIÓN N° 0105-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de febrero del 2021

VISTO:

El expediente N° 218-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JAYME LEONCIO DIAZ HUAMAN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 295,24 m², ubicado en el distrito de Parcona, provincia y departamento de Ica, 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 T.U.O. de la Ley) y su Reglamento aprobado por 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 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 (en adelante "el ROF"), 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 26 de febrero de 2020 (S.I. N° 05191-2020), **JAYME LEONCIO DIAZ HUAMAN** (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio", sin precisar la causal de venta directa del artículo 77° de "el Reglamento" en la que sustenta su requerimiento; sin embargo, adjunta documentación con la pretende acreditar su posesión (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de la partida registral N° 11150240 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 2); **b)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **c)** copia simple de la constancia de posesión otorgada por la Municipalidad Distrital de Los Aquijes, el 21 de setiembre de 2007 (fojas 4); **d)** copia simple de la constancia otorgada por el Centro Poblado de Yaurilla, el 26 de mayo de 2008 (fojas 5); **e)** copia simple de la constancia de posesión otorgada por la Municipalidad Distrital de Los Aquijes, el 14 de marzo de 2011 (fojas 6); **f)** copia simple del certificado de denuncia N° 182-2009-XV-DTPI-RPI-CSP/CL, otorgada por la Policía Nacional del Perú (fojas 7); **g)** copia simple de la declaración jurada de ser poseionario (fojas 9); **h)** copia simple del impuesto predial correspondiente al año 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 (HR-PU), otorgado por la Municipalidad Distrital

de Los Aquijes (fojas 10 al 37); **i**) plano perimétrico, ubicación y lotización, suscrito por el ingeniero civil Luis Miro Achamizo Romero en julio de 2017 (PUL-01) (foja 38); **j**) memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Luis Miro Achamizo Romero en julio de 2017 (fojas 39); **k**) certificado de búsqueda catastral, expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica el 19 de julio de 2017 (foja 40); **l**) certificado de zonificación y vías N° 250-2017-SGOPC-GDU-MPI, otorgado por la Municipalidad Provincial de Ica el 31 de julio de 2017 (fojas 42); **m**) copia simple de la Resolución N° 0624-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio de 2019 (fojas 43).

4.- Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "Directiva N° 006-2014/SBN").

5.- Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

6.- Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: "Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7.- 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8.- Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 533-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2020 (fojas 47), determinándose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11150240 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (foja 54), con CUS N° 138336.
- ii. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se visualiza que en el 2003 se encontraba desocupado, en el 2010 se observa al interior una construcción y delimitación parcialmente por una construcción colindante, en el año 2013, se advierte adicionalmente, un cerco perimétrico que delimita un área mayor a "el predio", al interior se advierte incremento del área techada, situación que no varía mucho a noviembre de 2019;
- iii. De acuerdo a la inspección realizada el 11 de marzo de 2019 realizada por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, registrada en la Ficha Técnica N° 0328-2019/SBN-DGPE-SDAPE, sustentado con el plano perimétrico N° 0871-2019/SBN-DGPE-SDAPE, al "el predio", se observa que se encuentra en zona eriaza, de topografía plana, ocupada por Jayme Leoncio Díaz Huamán (el administrado), quien en una parte de "el predio"

ha construido su vivienda con paredes de adobe y techo de calamina y el resto del área se encuentra desocupada, asimismo, “el predio” se encuentra cercado en su totalidad con paredes de adobe; y,

- iv. Recae en Zona Residencial de Media Densidad (R3), según Plano de Zonificación del distrito de Ancón, aprobado con Ordenanza N° 1018-MML.

9.- Que, revisados los documentos presentados por “el administrado” en su solicitud de venta directa con los cuales pretende acreditar su posesión, se aprecia que estos fueron otorgados por la Municipalidad distrital de los Aquijes, provincia y departamento de Ica; sin embargo, según lo determinado en la evaluación realizada en el informe preliminar por esta Superintendencia y en la partida registral N° 11150240 del Registro de Predios, se colige que “el predio” se encuentra en ámbito del distrito de Parcona, provincia y departamento de Ica.

10.- Que, en atención a lo detallado en el considerando que antecede, esta Subdirección mediante Oficio N° 01552-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2020 (fojas 55), solicitó información a la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros, nos informe la jurisdicción en la que se encuentra comprendido este; o, de ser el caso, señalar si se encontró o se encuentra inmerso en un conflicto de demarcación territorial entre los distritos de Los Aquijes y Parcona, provincia y departamento de Ica, precisando el estado del mismo.

11.- Que, mediante escrito presentado el 04 de agosto de 2020 (S. I. N° 11425-2020) (fojas 57), “el administrado” manifiesta que hasta el momento no ha recibido respuesta a su solicitud de venta directa del 26 de febrero de 2020 (S.I. N° 05191-2020).

12.- Que, ante el requerimiento efectuado por “el administrado” esta Subdirección mediante Oficio N° 01791-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2020 (fojas 58), le informa que mediante Oficio N° 01552-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2020, se ha requerido a la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros, informe lo siguiente: la jurisdicción en la que se encuentra comprendido “el predio”; o, de ser el caso, señalar si se encontró o se encuentra inmerso en un conflicto de demarcación territorial entre los distritos de Los Aquijes y Parcona, provincia y departamento de Ica, precisando el estado del mismo

13.- Que, ante el requerimiento descrito en el décimo considerando, mediante Oficio N° D00331-2020-PCM/SDOT, presentado el 13 de agosto de 2020 (S.I. N° 12141-2020) (foja 61), la Secretaria de Demarcación y Organización Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros informa lo siguiente: mediante la Ley N° 5566 se creó el distrito de Los Aquijes en la provincia de Ica y con la Ley N° 14046 se creó el distrito de Parcona en la provincia de Ica. Dichas leyes, en la colindancia entre los distritos de los Aquijes y Parcona, describen un límite que no es factible de ser representado sobre la cartografía oficial, razón por la cual no es posible establecer donde se ubica “el predio” materia de consulta.

14.- Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “el administrado” a través del Oficio N° 03144-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 69), requiriéndole lo siguiente: **1)** Escrito aclarando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, es decir la causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”; **2)** De sustentar lo solicitado en el literal c), debe acreditar la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, adjuntando cualquiera de los documentos descritos en literal j) [\[1\]](#) del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”; **3)** De sustentar lo solicitado en el literal d), debe acreditar la antigüedad de la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente. Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud; otorgándole para ello un plazo de quince (15) 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444”.

15.- Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado bajo puerta en segunda visita el 10 de diciembre de 2020, en el domicilio señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, en la medida que en la primera visita realizada no se encontró a “el administrado”, dejándose además constancia de las características del domicilio, conforme consta en el Acta de notificación bajo puerta (fojas 74); en ese sentido, se le tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.5^[2] del artículo 21 de “el T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, venció el **07 de enero de 2021**.

16.- Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1 del artículo 142° de “el T.U.O. de la Ley N° 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 referido texto legal dispone que los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

17.- Que, en el caso en concreto conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el administrado” mediante escrito s/n ingresado el 22 de enero de 2021 (S.I. N° 01413-2021) (fojas 78), requiere la aclaración de la definición y calificación legal de límite de colindancia del terreno donde vive, el mismo que fue presentado fuera del plazo otorgado; razón por la cual, carece de objeto que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos señalados en el escrito presentado, correspondiendo hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones realizadas y que debe contar con los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18.- Que, en dicho contexto corresponde prescindir del requerimiento efectuado por esta Subdirección mediante Memorándum N° 00305-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2021 (fojas 80), toda vez que a la fecha de su emisión “el Oficio” ya había sido válidamente notificado, conforme se advierte del Memorándum N° 00165-2021/SBN-GG-UTD del 8 de febrero de 2021.

19.- 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 la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 0138-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 112-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021.

[1] Directiva N° 006-2014-SBN

6.2. Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta

(...)

j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

i) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales 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 han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.

ii) Testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.

iii) Acta de inspección judicial del predio.

iv) Constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

v) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

[2] "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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **JAYME LEONCIO DIAZ HUAMAN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 18.1.1.8.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario