



RESOLUCIÓN N° 0381-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 104-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FÉLIX SOLÍS MAYTA, MARTAQUISPE QUISPE y YOLANDA CHUMBES MALÁSQUEZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 8 038,80 m², ubicado en el Asentamiento Humano Proyecto Integral Pachacamac Sector Ampliación Max Uhle, en el distrito de Villa El Salvador, 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 (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 Sub Dirección 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 presentado el 1 de febrero del 2021 (S.I. N° 02372-2021), **FÉLIX SOLÍS MAYTA, MARTAQUISPE QUISPE y YOLANDA CHUMBES MALÁSQUEZ** (en adelante "los administrados") peticionan la venta directa de "el predio", manifestando encontrarse en posesión de "el predio" aproximadamente de 20 años (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - los documentos siguientes: **a)** copia simple de la Escritura Pública de Compra Venta celebrada entre la Comunidad Campesina LLanavilla y los administrados el 2 de septiembre del 2021 (fojas 6); **b)** copias simples del estado de cuenta emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador el 11 y 17 de noviembre del 2020 (fojas 9, 14 y 19); y, **c)** copias simples de las declaraciones juradas de autovaluo (PU y HR) del año 2020 y 2014 emitido por la Municipalidad Distrital de Villa el Salvador (fojas 10).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento", razón por la que, en mérito a lo

señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal¹, corresponde adecuar 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 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “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° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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 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

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “los administrados”, emitiendo el Informe Preliminar N° 202-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero del 2021 (fojas 25), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** 5 548,20 m² (representa el 69,02 m² de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P03168559 del Registro de Predios Urbanos de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39068 (fojas 31), constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Servicios Comunales, del cual el área de 1 528,80 m² (19,02 % de “el predio”) fue materia de extinción de afectación de uso mediante Resolución N° 0107-2005/SBN-GO-JAR del 28 de junio del 2005 (Asiento N° 00006) y el área restante de 4 019,40 m² (50,00 % de “el predio”) se encuentra afectado a favor de la Asociación Iglesia Pentecostales;
- ii)** 2 490,60 m² (representa el 30,98 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P03252019 del Registro de Predios Urbanos de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39069, que constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Servicios Comunales, afectado en uso a favor de la Asociación Misión de la Comunidad de los Niños (Asiento N° 00003);
- iii)** Se superpone con la S.I. N° 01507- 2020, que corresponde a la solicitud de Cesión en Uso formulada por la Asociación de Iglesias Pentecostales Autónomas, cuyo estado se encuentra en trámite; y,
- iv)** Respecto a el Lote 14 afectado en uso a la Asociación de Iglesias Pentecostal Autónomas, al interior existe una construcción de material noble en forma de “L” con una plataforma de concreto y un jardín

¹ DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070- 2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave: 6748N15391

circular, además un cartel que dice Wawa Wasi, Mis Semillitas, asimismo módulos de triplay con techo de calamina en mal estado de conservación; la otra área delimitada, comprende el Lote 14A y el área con extinción de la afectación en uso del Lote 14, al interior existe módulos de material precario usado como iglesia y servicios higiénicos, y construcciones de material noble usado como habitaciones y depósitos un espacio libre de gran extensión, que correspondería a la infraestructura educativa donde funcionaba el Colegio Cristiano “San Andrés”. Análisis sustentado en la visualización de imagen satelital de 10/2019, e inspecciones técnicas realizadas en el marco de actos de supervisión en el 2020, por parte de la SBN.

11. Que, a fin de continuar con la evaluación del presente procedimiento, mediante Memorandum N° 0509-2021/SBNSDDI del 15 de febrero de 2021 (fojas 35), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, informe el estado actual de la S.I. N° 01507-2020 (Exp. N° 1049-2019/SBN-DGPE-SDAPE), que corresponde a la solicitud de Cesión en Uso formulado por la Asociación de Iglesias Pentecostales Autónomas – AIPA. Al respecto, mediante Memorando N° 562-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de febrero del 2021 (fojas 36), la citada Subdirección informa que la administrada cumplió con remitir la información solicitada; en tal sentido, esta Subdirección evaluará si corresponde solicitar a vuestro despacho la desafectación administrativa a fin de continuar con el procedimiento de cesión en uso.

12. Que, por regla general los bienes estatales de dominio público no pueden ser objeto de compraventa; sin embargo, puede desafectarse la condición del bien de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable, de conformidad con el artículo 92° de “el Reglamento”.

13. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “los administrados” pretenden acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

13.1 La copia simple de la Escritura Pública de Compra Venta celebrada entre la Comunidad Campesina LLanavilla y los administrados el 2 de septiembre del 2021, no constituye un documento idóneo para acreditar la posesión en la medida que no con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

13.2 Las copias simples del estado de cuenta emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador el 11 y 17 de noviembre del 2020; no constituyen documentación idónea en la medida que han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

13.3 Las copias simples de las declaraciones juradas de autovaluo (PU y HR) del año 2020 y 2014 emitidas por la Municipalidad Distrital de Villa el Salvador; y sin fecha; no observándose fecha de cancelación, por lo que no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de la posesión en “el predio”; en la medida que la posesión se computa a partir de la fecha en que han sido presentadas y canceladas ante la autoridad competente, de conformidad con el literal j.1) del numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

14. Que, en el caso concreto corresponde precisar que la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizó en el marco del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y modificatorias y la Directiva N° 006-2014/SBN², vigente a la fecha de presentación de la referida solicitud. Razón por la cual, mediante Oficio N° 01087-2021/SBN-DGPE-SDDI de 15 de marzo de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 37), esta Subdirección informó a “los administrados” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación técnica presentada, requiriéndole lo siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica que excluya el área de 6 510,00 m² (representa el 80,98 % de “el predio”) constituye un bien de dominio público desde su origen y afectado en uso a favor de la Asociación Iglesia Pentecostales y la Asociación Misión de la Comunidad de los Niños; en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú³ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”⁴; **ii)** precisar si su petitorio se encuentra inmerso en la causal c) o d) del artículo 77

² Encontrándose vigente en todo lo que no se oponga al Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA publicado el 11 de abril del 2021.

³ Artículo 73.-

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

⁴ a) 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 palacios, sedes gubernativas e Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070- 2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave: 6748N15391

de “el Reglamento”, dado que alega el ejercicio de posesión respecto de “el predio”; **iii)** adjuntar medios probatorios⁵ que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 y adjuntar el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de “el predio” si la hubiere (para el caso de la causal c); y, **iv)** para la causal d) deberá acreditar la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; otorgándosele un 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, 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 144.1 del artículo 144° 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, “el Oficio” fue notificado dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 18 de marzo del 2021 al no encontrarse presente “los administrados”, u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 17 de marzo del 2021. Asimismo, se consignó en dicho documento las características del domicilio (N° de Pisos: 1 y Color: blanco); motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444⁶. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas se venció el 9 de abril del 2021.

16. Que, mediante escrito presentado el 5 de abril de 2021 (S.I. N° 08178-2021) (fojas 80), “los administrados” dentro del plazo adjuntan, entre otros, la siguiente documentación: **i)** copia simple de la Escritura Pública de Compra Venta celebrada entre la Comunidad Campesina Llanavilla y los administrados el 2 de septiembre del 2021 (fojas 43); **ii)** copias simples del estado de cuenta emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador el 11 y 17 de noviembre del 2020 (fojas 46, 51 y 56); **iii)** copias simples de las declaraciones juradas de autovaluo (PU y HR) del año 2020 y 2014 emitido por la Municipalidad Distrital de Villa el Salvador (fojas 47); **iv)** plano de ubicación y localización (fojas 57); **v)** memoria descriptiva (fojas 58); y, **vi)** declaración jurada (fojas 59).

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

17.1 Respecto a presentar nueva documentación técnica que excluya el área que se encuentra afectada en uso:

Del contenido del escrito presentado por “los administrados” se advierte que ésta presentó plano de ubicación y localización y memoria descriptiva; sin embargo, dicha documentación técnica corresponde al área de 8 038,80 m², que corresponde al área inicialmente solicitada. Por lo expuesto, se concluye que “los administrados” no han cumplido con excluir el área solicitada por lo que se concluye que no han subsanado dicha observación.

17.2 Respecto a precisar la modalidad de venta directa en la que ampara su solicitud:

“Los administrados” precisaron la causal d) del artículo 77° del Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias, normativa vigente a la fecha de presentación de la referida solicitud. En tal sentido, se concluye que ha subsanado dicha observación.

institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

⁵ 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, cabe señalar que se ha presentado HR y PU del año 2017. 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.

⁶ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

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.”

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070- 2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave: 6748N15391

17.3 Respecto al cumplimiento de los requisitos de forma establecidos para el procedimiento de venta directa invocado:

Del escrito presentado por “los administrados” se advierte que adjuntan la copia simple de la Escritura Pública de Compra Venta celebrada entre la Comunidad Campesina LLanavilla y los administrados el 2 de septiembre del 2021, copias simples del estado de cuenta emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador el 11 y 17 de noviembre del 2020 y las copias simples de las declaraciones juradas de autovaluo (PU y HR) del año 2020 y 2014 emitido por la Municipalidad Distrital de Villa el Salvador; siendo que los referidos documentos obraban en el expediente y ya han sido valorados en “el Oficio” por lo que no constituyen documentación para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.

18. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “los administrados” solo cumplió con subsanar una observación de las realizadas en “el Oficio”, debiendo, por tanto, declararse inadmisibles las solicitudes de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que consentida la presente resolución.

19. Que, no obstante, a lo expuesto corresponde precisar que habiéndose declarado inadmisibles el presente procedimiento no corresponde adecuar el presente procedimiento de acuerdo a la normativa indicada en el cuarto considerando; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las causales de venta directa y los requisitos exigidos por la normativa vigente.

20. 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de brigada N.º 390-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de mayo de 2021 y los Informes Técnicos Legales Nros. 427 y 428-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de mayo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FÉLIX SOLÍS MAYTA, MARTAQUISPE QUISPE Y YOLANDA CHUMBES MALÁSQUEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda 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.º 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070- 2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave: 6748N15391