

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0431-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 848-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CRESENCIANO VICTOR VILCAMICHE CHOQUECAHUA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 308,04 m², ubicada en el distrito de La Molina, 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-VIVIENDA¹ (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 24 de noviembre de 2020 (S.I. N° 20664-2020) **CRESENCIANO VICTOR VILCAMICHE CHOQUECAHUA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que se encontraba vigente al momento de su presentación y que a la fecha se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia certificada de su documento nacional de identidad (foja 2); **b)** copia certificada del documento nacional de identidad de la señora Dionisia Cusi Alarcón (foja 3); **c)** copia certificada de Acta de Matrimonio (fojas 4 a 5); **d)** planos perimétrico, de ubicación y localización (P y H), suscrito por el ingeniero civil Segundo Augusto Bravo Vidarte (fojas 6 a 7); **e)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Segundo Augusto Bravo Vidarte (fojas 8 a 9); **f)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral N° 00663-2020/SBN-DNR-SDRC (fojas 10 a 12); **g)** dos (02) escritos del 19 de noviembre de 2020 suscritos por “el administrado” (fojas 13 a 15); **h)** copia simple del documento nacional de identidad del señor Víctor Hugo Álvarez Huayba (foja 16); **g)** certificado literal de la partida registral N° P02218570 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 17 a 20); **h)** carta N° 688-2020-MDLM-GDU/SHUPUC suscrita por el Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de La Molina (foja 21); **i)** copia simple del contrato de adjudicación del 17 de diciembre de 1994 (foja 22); **j)** copia certificada de la escritura pública del 11 de setiembre de 2008 (fojas 23 a 27); **k)** copia certificada de la anotación de inscripción de la partida registral N° P02218570 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 28 a 29); **l)** plano descriptivo de usos y de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Segundo Augusto Bravo Vidarte (fojas 30 a 32); **m)** copia de plano perimétrico (P-09) y memoria descriptiva visados el 04 de marzo

¹ Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

de 2002 (fojas 33 a 34); **n**) copia del oficio N° 164-2010-JMLMYC-CSJLI/PJ/MFA del 30 de abril de 2010 emitido por el Juzgado Mixto de La Molina – Cieneguilla (foja 35); **o**) copia de la Sentencia (Resolución N° 14) del 23 de diciembre de 2009 emitida por el Juzgado Mixto de La Molina – Cieneguilla (fojas 36 a 43); **p**) declaraciones juradas de autoevaluación de impuesto predial (PU y HR) de los años 2007, 2008, 2009 y 2010 emitidas por la Municipalidad Distrital de La Molina (fojas 44 a 56); **q**) cuarenta y nueve (49) recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de La Molina por concepto de impuestos prediales municipales (fojas 57 a 79); y, **r**) copia parcial del plano de lotización del 04 de julio del 2017 (foja 80).

4. Que, a la fecha de expedición de la presente resolución, el procedimiento de venta directa, se encuentra regulado por 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”.

5. 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° 01232-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2020 (fojas 81 a 88), el cual concluyo respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se advirtió deficiencia técnica en la georreferenciación dado que los vértices de la poligonal se encuentran desplazados en dirección noreste de su posición real (teniendo en cuenta la colindancia indicada con el Lt. 1 Mz. B), en tal sentido se procedió a la evaluación de “el predio” según su ubicación y forma rectificadas.
- ii)** 287,57 m² (93,35% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11632357 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39401 (fojas 99 a 109); y, según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del 30 de agosto de 2019, un área de 163,70 m² (53,14% de “el predio”) se encuentra ocupada por la ampliación de la edificación del lote colindante inscrito en la partida registral N° P02218570 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, mientras que el área restante de 123,87 m² (40,21% de “el predio”), se encuentra desocupada. Dicha condición fue progresiva desde marzo del 2008 hasta la actualidad.
- iii)** 20,47 m² (6,65% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor de la Cooperativa de Vivienda Constructores Ltda. en la partida registral N° P02218545 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 89 a 98).

6. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, al haberse determinado que el área de 20,47 m² (6,65% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de la Cooperativa de Vivienda Constructores Ltda., esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 56.1° de “el Reglamento”.

7. Que, mediante escrito s/n presentado el 22 de enero de 2021 (S.I. N° 01427-2021), “el administrado” solicita la incorporación de nueva documentación a su solicitud (fojas 110 a 111), la que se detalla a continuación: **a**) carta N° 688-2020-MDLM-GDU/SHUPUC suscrita por el Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de La Molina (foja 112); **b**) dos (02) recibos de pago emitidos por la Municipalidad Distrital de La Molina (fojas 113 a 114); **c**) copia de la Resolución Subgerencial N° 539-2014-MDLM/GAT/SGRAC de fecha 30 de diciembre del 2014 emitida por la Municipalidad Distrital de La Molina (fojas 115 a 116); **d**) toma fotográfica (foja 117); y, **e**) planos perimétrico de ubicación y localización y memoria descriptiva suscritos por el ingeniero civil Segundo Augusto Bravo Vidarte (fojas 118 a 121).

8. Que, esta Subdirección evaluó la documentación incorporada y descrita en el considerando anterior, emitiendo el Informe Preliminar N° 00201-2021/SBN-DGPESDDI del 10 de febrero de 2021 (fojas 122 a 124), a través del cual se ratifica en todos sus extremos en el diagnóstico técnico detallado en el quinto considerando de la presente Resolución.

² Artículo 56°. - Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

(...)

9. Que, en ese sentido, al haberse determinado que sólo el área de 287,57 m² (93,35% de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es un predio de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente Resolución, en el marco de lo establecido en el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y la Directiva N° 006-2014/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud de venta directa, advirtiéndose lo siguiente:

- El contrato de adjudicación del 17 de diciembre de 1994 efectuado por la Cooperativa de Vivienda Constructores a favor de “el administrado”, si bien recae respecto de un área de 308,04 m², esta se encuentra identificada como “Lote N° 01 de la Manzana B”, no guardando relación con la descripción de “el predio”; razón por lo que, no es un documento idóneo para acreditar la posesión. Asimismo, no cumple con la formalidad requerida en el literal j.2 del numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.
- La Escritura Pública del 11 de setiembre de 2008, contiene un contrato de compraventa celebrado entre la Cooperativa de Vivienda Constructores y la sociedad conyugal conformada por “el administrado” y Dionisia Cusi Alarcón, respecto de un área de 164,00 m² signada como “Lote N° 01 de la Manzana B”, siendo posteriormente inscrita en la referida partida registral N° P02218570, no guardando relación con la descripción de “el predio”; razón por lo que, no es un documento idóneo para acreditar la posesión.
- La Sentencia (Resolución N° 14) del 23 de diciembre del 2009 declara fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio seguida por “administrado” en contra de la Cooperativa de Vivienda Constructores Ltda., respecto de un predio signado como “Lote N° 01 de la Manzana B”, no guardando relación con la descripción de “el predio”; razón por lo que, no es un documento idóneo para acreditar la posesión.
- Las declaraciones juradas de autoevaluó impuesto predial (PU y HR) emitidas por la Municipalidad Distrital de La Molina versan respecto del predio ubicado en el Lote 01 de la Manzana B de la Cooperativa de Vivienda Constructores Ltda, no guardan relación con la descripción de “el predio”; razón por lo que, no es un documento idóneo para acreditar la posesión.
- Los recibos de pago N° 210403 y N° 210641, no son documentos idóneos para acreditar la posesión respecto de “el predio”, dado que se limitan a demostrar el pago de multas administrativas.
- La Resolución Subgerencia N° 539-2014-MDL/GAT/SGRAC del 30 de diciembre de 2014 emitida por la Municipalidad Distrital de La Molina, no cuentan con información o datos técnicos suficientes que permitan determinar su correspondencia con “el predio”; razón por lo que, no es un documento idóneo para acreditar la posesión.

10. Que, mediante Oficio N° 00912-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de marzo de 2021 (fojas 125 a 127) (en adelante “el Oficio 1”), esta Subdirección le informó a “el administrado” lo advertido respecto de “el predio”, requiriéndole lo siguiente: i) reformular su pedido de venta directa y presentar nueva documentación técnica que excluya el área de 20,47 m² (6,65% de “el predio”), al haberse determinado que ésta se encuentra inscrita a favor de terceros; y, ii) presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el área disponible” con una antigüedad mayor a cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a la citada área; 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”).

11. Que, “el Oficio 1” fue notificado el 04 de marzo de 2021, en el domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por Víctor Hugo Álvarez Huayba, quien refirió ser el recepcionista, consignando su documento nacional de identidad, según consta en el cargo. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4³ del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444. 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 **vencía el 08 de abril de 2021**.

12. Que, mediante escritos s/n presentados el 25 de marzo de 2021 (S.I. N° 07408-2021 y N° 07409-2021), dentro del término del plazo otorgado, “el administrado” solicitó la ampliación del plazo, manifestado que el

³ 21.4. La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

padecimiento de la enfermedad Coronavirus - COVID 19 de su asesor técnico, ha hecho imposible que pueda adjuntar la documentación requerida en el "Oficio 1" (fojas 131 a 134).

13. Que, en atención a ello, esta Subdirección a través del Oficio N° 01226-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo del 2021 (en adelante "el Oficio 2") (fojas 99) otorgó prórroga del plazo por 15 (quince) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, adicionales al plazo inicialmente otorgado, para subsanar las observaciones formuladas mediante "el Oficio 1", siendo notificado al correo electrónico: yanetderekvc@gmail.com el 31 de marzo de 2021, según el correo de acuse de recibido (fojas 137), teniéndose por bien notificado, de conformidad con el numeral 20.1.2⁴ del artículo 20 del "T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **vencía el 26 de abril de 2021.**

14. Que, mediante escrito s/n presentado el 20 de abril del 2021 (S.I. N° 09596-2021), dentro del plazo otorgado, "el administrado" presenta la siguiente documentación (fojas 138 a 141): **1)** Plano perimétrico, de ubicación y localización (P-01 y U-01) y memoria descriptiva; sin autorización de profesional técnico (fojas 142 a 145); **2)** copia de la Carta N° 108-2021-MDLM-GAT-SRFT de fecha 11 de marzo del 2011 emitida por el Subgerente de Registro y Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de La Molina (foja 146); y, **3)** copia de cuatro (04) constancias de fecha 11 de marzo del 2021 por el Subgerente de Registro y Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de La Molina (foja 147 a 150).

15. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente Resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si "el administrado" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en "el Oficio 1", conforme se detalla a continuación:

Respecto a reformular el pedido de venta directa y presentar nueva documentación técnica que excluya el área de 20,47 m² (6,65% de "el predio"):

Esta Subdirección evaluó la documentación técnica adjuntada por "el administrado", emitiendo el Informe Preliminar N° 00610-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo del 2021 (fojas 153 a 154), concluyendo, entre otros, que no se ha reformulado el área solicitada excluyendo la propiedad de terceros, razón por la que se ratifica en todos los extremos del diagnóstico técnico detallado en el quinto considerando de la presente Resolución (Informe Preliminar N° 01232-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2020).

En tal sentido se concluye que "el administrado" no ha subsanado la primera observación.

Respecto a la presentación nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación con una antigüedad mayor a cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010 relacionados con "el predio":

La Carta N° 108-2021-MDLM-GAT-SRFT del 11 de marzo del 2011 emitida por el Subgerente de Registro y Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de La Molina (foja 146), hace referencia a un predio ubicado en el Cañón del Pato Mz. Lt 01 de la Cooperativa de Vivienda Constructores LTDA; el mismo que no guarda correspondencia con la descripción de "el predio", razón por lo que, no es un documento idóneo para acreditar la posesión.

Las cuatro (04) constancias del 11 de marzo de 2021 emitidas por el Subgerente de Registro y Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de La Molina (foja 147 a 150), hacen referencia a la inclusión en el Sistema Predial – SIGMUD, desde 1197 hasta la actualidad, de un predio ubicado en el Cañón del Pato Mz. Lt 01 de la Cooperativa de Vivienda Constructores LTDA; el mismo que no guarda correspondencia con la descripción de "el predio", razón por lo que, no es un documento idóneo para acreditar la posesión.

En tal sentido se concluye que "el administrado" no ha subsanado la segunda observación.

⁴ Artículo 20.- Modalidades de notificación

20.1. Las notificaciones serán efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:

(...)

20.1.2. Mediante telegrama, correo certificado, telefax; o cualquier otro medio que permita comprobar fehacientemente su acuse de recibo y quien lo recibe, siempre que el empleo de cualquiera de estos medios hubiese sido solicitado expresamente por el administrado.

16. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio 1”, 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.

17. Que, teniendo en cuenta que se ha declarado la inadmisibilidad del presente procedimiento, no corresponde adecuarlo a las disposiciones establecidas en “el Reglamento”, conforme lo dispone el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”⁵. Sin embargo, de volver a presentar “e administrado un nuevo pedido de venta directa deberá acogerse a lo dispuesto en “el Reglamento”.

18. 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° 0434-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0478-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de mayo del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CRESENCIANO VICTOR VILCAMICHE CHOQUECAHUA** 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° 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

⁵ **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.

(...)