



RESOLUCIÓN N° 0478-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 162-2021SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARLOS ALBERTO HUAMÁN SANTOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 120,00 m², ubicado en la Mz. E4 lote 17, en el Pueblo Joven Milagro de Jesús, en el distrito de Comas, 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 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 25 de enero de 2021 (S.I. N° 01503-2021) **CARLOS ALBERTO HUAMÁN SANTOS** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) y 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 simple de su documento nacional de identidad (foja 5); **b)** copia literal simple de la partida registral N° P01261630 (foja 6 al 12); **c)** Copia simple de Constancia de Posesión de Lote de Terreno, de fecha 15/01/2010, emitida por La Junta Directa del Pueblo Joven Milagro de Jesús (fojas 13); **d)** Copia simple de la Resolución de Sub-Gerencia N°156-2018-SGAOS-GPV/MC, de fecha 02/05/2018, emitida por la Gerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad Distrital de Comas (fojas 14); **e)** copia simple del documento nacional de identidad de Sadith silca Chuquipiondo (fojas 16); **f)** copia simple del certificado de

inscripción de Reniec de Frank Orson Saldaña Sambrano (fojas 17); **g**) copia simple de documentos técnicos firmados por el Arquitecto Amadeo Veliz Malpica con CAP N°1576, de fecha noviembre de 2016, Plano Perimétrico, Ubicación y Localización con Memoria Descriptiva (fojas 18 a 20); **h**) copia simple de Constancia de No Adeudo N°04-2021-SGRyCT-GAT/MDC, de fecha 12/01/2021, emitido por la Subgerencia de Recaudación y Control Tributario de la Municipalidad Distrital de Comas. (foja 21); **g**) Copia simple de Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°195-2020- SGPUCHUE/GGTDE/MC, de fecha 30/10/2020, emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro, Habilitaciones Urbanas y Edificaciones de la Municipalidad Distrital de Comas (fojas 22); **h**) Copias simples de Declaración Jurada (foja 23); **i**) copia simple del documento nacional de identidad de Maxima Casiano Polo (fojas 24); **k**) copia literal simple de la partida registral N° P01261619 (fojas 25 al 28); **m**) copia del recibo de agua potable de la Mz E4 Lote 06 cuyo titular es Maximina Casiano Polo (fojas 29); **n**) copia simple de Declaración Jurada suscrita por Julia Paitan Seguil (foja 30); **o**) copia simple del documento nacional de identidad de Julia Paitan Seguil (fojas 31); **p**) copia literal simple de la partida registral N° P01261622 (fojas 32 a 34); **q**) copia del recibo de agua potable de la Mz E4 Lote 09 cuyo titular es Julia Paitan Seguil (fojas 35); y, **r**) copia parcial del plano de lotización del 04 de julio del 2017 (foja 80).

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 de “el administrado” ha sido derogado 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 legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, “el administrado” en su requerimiento precisa las causales c) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, 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°^[1] de “el Reglamento”.

6. 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.

7. 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”.

8. 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 la solicitud.

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 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° 00264-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2020 (fojas 36 a 41), el cual concluyo respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en dátum PSAD56, se verifica que el área gráfica resultante es 119,80 m², existiendo una diferencia de 0,20 m² con el área solicitada, cuya diferencia se encuentra dentro del rango de Tolerancia Catastral – Registral, establecido en numeral 7, literal a), de la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC.
- ii. Corresponde al lote 17 Mz. E4 del Pueblo Joven Milagro de Jesús, destinado a servicios comunales, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P01261630 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, y anotado en el registro SINABIP con el CUS N° 34320.
- iii. La documentación presentada para acreditar la antigüedad de posesión, no es emitida por una entidad pública, otros, no acreditan la causal.
- iv. Es un terreno de pendiente moderadamente empinada, de naturaleza urbana con posesión consolidada, dado que sobre el terreno se ha levantado una edificación con vivencia, que data de marzo 2009, según visualización de imágenes satelitales de Google Earth e inspecciones técnicas realizadas el 2017 y 2020 en el marco de acciones de supervisión.

11. Que, por regla general los bienes estatales de dominio público no pueden ser objeto de compraventa; sin embargo, puede desafectarse la conducción 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”.

12. Que, en ese contexto de la evaluación formal de los documentos con los cuales pretende acreditar el cumplimiento de la causal 3 y 4 invocadas en su requerimiento, se advierte que no acredita la antigüedad de la posesión en “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010 en virtud del numeral 3) y 4) del artículo 223° de “el Reglamento”, dado que:

- La constancia de posesión de lote de terreno emitido por el Pueblo Joven Milagro de Jesús III, zona de Collique -Comas el 15 de enero de 2010, constituye un documento privado que no se encuentra inmerso dentro de los documentos señalados en el literal 3 del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”, para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”.
- La Resolución de Sub Gerencia N° 156-2018-SGAOS-GPVAMC, emitida por la Municipalidad de Comas el 02 de mayo de 2018, si bien constituye un documento público emitido por la Municipalidad de Comas, tampoco no acredita la antigüedad de la posesión en “el predio” en la medida que sólo constituye la respuesta a un procedimiento administrativo formulado por el representante del Comité Vecinal N° 37 – “Milagro de Jesús” por el cual se dispone el reconocimiento, registro y adecuación de la Organización Social Comité Vecinal N°37 “Milagro de Jesús”.
- La Constancia de No adeudo N° 04-2021-SGRy CT-GAT/MDC, emitida por la Municipalidad Distrital de Comas el 12 de enero de 2021, ha sido emitida por fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.
- La Declaración jurada emitida por Máxima Casiano Polo y Julia Paitán Seguil emitidas el 30 de octubre de 2020 así como el recibo de pago emitido por SEDAPAL en setiembre y noviembre de 2020, no han sido emitidos por entidad pública.

13. Que en atención a lo señalado en los considerandos anteriores, a través del Oficio 01646-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de mayo de 2021 (Fojas 42) (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección le informó a “el administrado” lo siguiente: que la normativa en la que amparó su requerimiento, ha sido derogada por tanto su solicitud de compra venta está amparada en la causal 3 y 4 del artículo 222° de “el Reglamento”; y en consecuencia se solicitó que cumplan con presentar la documentación requerida para dicho efecto; así como la declaración jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales del Estado.

14. Que, “el Oficio” fue notificado el 06 de mayo de 2021, en el domicilio señalado por “los administrados” en su solicitud. En dicha diligencia, el notificador procedió en atención a lo dispuesto en el numeral 21.1 del artículo 21 del T.U.O. de la Ley N° 27444”^[2], teniéndose a “los administrados” por bien notificados. En tal sentido, el plazo de quince (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 21 de mayo de 2021.

15. Que, mediante escrito s/n presentado el 21 de mayo de 2021 (S.I. N° 12952-2021), “el administrado” solicita la incorporación de nueva documentación a su solicitud (fojas 46 a 87), la que se detalla a continuación: **a)** copia simple declaración jurada de fecha 21 de mayo de 2021 carta (foja 50); **b)** copia simple del autoavaluo (PU y HR) correspondiente a los años comprendidos desde el 2007 al 2021 (fojas 51 a 66); **c)** copia simple de Constancia de registro de contribuyente N° 24-2021-SGRyCT-GAT/MDC, de fecha 19 de mayo de 2021, emitido por la Subgerencia de Recaudación y Control Tributario de la Municipalidad Distrital de Comas (fojas 67); **d)** copia simple de Constancia de No Adeudo N° 96-2021-SGRyCT-GAT/MDC, de fecha 13 de mayo de 2021, emitido por la Subgerencia de Recaudación y Control Tributario de la Municipalidad Distrital de Comas (foja 68); **e)** Constancia de Vivencia emitido por la Junta Vecinal Comunal Zonal N° 05 de fecha 29 de mayo del 2007; **f)** certificado domiciliario emitido por la Notaria Pública Ljudica Nada Sekula Delgado de fecha 14 de mayo de 2021 (Fojas 70); **g)** Copias certificadas de los recibos de pago de impuesto predial y arbitrios correspondiente a los años comprendidos desde 2006 al 2021 (fojas 71 a 86); y, **h)** copia simple de su documento nacional de identidad.

16. Que, esta Subdirección evaluó la documentación incorporada y descrita en el considerando anterior; y, en virtud de la normativa descrita en el quinto y séptimo considerando, corresponde que esta Subdirección determine si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallará a continuación:

16.1. Respecto a presentar la Declaración Jurada

Al respecto, “el administrado” ha presentado la declaración jurada de fecha 21 de mayo de 2021, de no tener impedimentos para adquirir derechos reales del Estado.

16.2. Respecto a acreditar la posesión con una antigüedad al 25 de noviembre de 2010 en virtud del numeral 3) y 4) del artículo 223° de “el Reglamento”

Corresponde determinar a esta Subdirección si la documentación que presenta “el administrado” cumple con los requisitos formales, de acuerdo a las causales antes detalladas, 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:

- i. Si bien “el administrado” ha presentado copias del autoavalúo (PU y HR) y copias certificadas de los recibos de pago de impuesto predial y arbitrios de “el predio” correspondiente a los años comprendidos desde 2006 al 2021, los mismos han sido emitidos y cancelados con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.
- ii. Los documentos descritos en los literales c), d), e), f) del décimo cuarto 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.

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

17. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “el administrado” ha cumplido con subsanar una de las dos 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.

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 por el 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 por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 0041-2021/SBN-GG del 13 de mayo del 2021, el Informe de Brigada N° 00480-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0534-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARLOS ALBERTO HUAMÁN SANTOS** 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

[1] Artículo 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 indubitadamente 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.

[2] 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.