

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0588-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 9 de julio del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 048-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual **JESUS MICHAEL JORGE BUJAICO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 429,28 m<sup>2</sup>, ubicado en la Avenida Atahualpa, intersección con la carretera central altura del kilómetro 19.50 entrada de Ñaña, distrito de Chaclacayo, 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 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 su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA<sup>1</sup> (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 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 14 de enero de 2020 (S.I. N° 01034-2020), **JESUS MICHAEL JORGE BUJAICO** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal “c” del artículo 77<sup>02</sup> de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, señala que

<sup>1</sup> Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

<sup>2</sup> Artículo 77° De las causales para la venta directa

<sup>1</sup> Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su 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.

deberá valorarse la documentación presentada mediante la S.I. N° 27836-2015; S.I. N° 02980-2016 y S.I. N° 26704-2016 de 24 de noviembre de 2015, 9 de febrero de 2016 y 23 de setiembre de 2016 respectivamente que corresponden al Expediente N° 753-2015/SBNSDDI con la que acreditaría su ejercicio de posesión en “el predio”.

4. Que, de acuerdo a lo solicitado por “el administrado”, de la revisión del expediente mencionado en el considerando anterior, mediante constancia N° 35-2020/SBN-DGPE-SDDI de 28 de febrero de 2020 se insertó los siguientes documentos: **1)** copia simple de documento nacional de identidad (fojas 5); **2)** copia certificada de memoria descriptiva (fojas 7 ); **3)** copia certificada de Plano Perimétrico (Lámina P-1) de agosto de 2015 (fojas 9); **4)** copia simple de certificación de recibos de pago de tributos de años 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015 (fojas 10 al 50); **5)** copia simple de certificación de declaraciones juradas de autovalúo e impuesto predial (HR y PU), hojas de liquidación de arbitrios municipales (HLA) y Hojas de liquidación predial (HLP): PU de años 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015, HR de años 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015, HLA de años 2011, 2014 y 2015 y HLP de años 2011, 2012 y 2013 (fojas 51 al 80); **6)** copia simple de certificación de constancia de posesión N° 59-2010/GDU-MDCH del 14 de agosto de 2010 (fojas 82); **7)** copia simple de certificación de licencia de apertura de establecimiento N° 192-2014 del 24 de octubre de 2014 ( fojas 83); **8)** copia simple de certificación de boleta de venta de luz del sur (fojas 84); **9)** copia simple de certificación de Oficio N° 1310-2011-MML-GDU-SPHU del 13 de agosto de 2011 (fojas 85); **10)** copia certificada de copia literal de la partida registral N° 07034053 (fojas 86); **11)** copia certificada de Carta N° 172-2015-DCT/GDE/RBIAP/MDCH del 16 de diciembre de 2015 (fojas 87); **12)** copia certificada de Ficha Técnica N° 257-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de setiembre de 2016 (fojas 88); y **13)** copia simple de vista de inspección de campo al predio (incluye panel fotográfico)(fojas 90).

5. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los procedimientos sobre actos de 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 Reglamento” en el estado en que se encuentran.

6. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7. Que, el 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 de propiedad del Estado 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.

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 complemente 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 ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 320-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2020 (fojas 95), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13947213 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 111140; cuenta con edificación de un piso, construido para que funcione una pollería, con espacios para cocina, salón, baños, así como mobiliario e implementos, el local se encuentra descuidado y sin funcionamiento, cuenta con energía eléctrica, agua y desagüe; según inspección técnica de 20 de setiembre de 2016 registrado en la Ficha Técnica N° 257-2016/SBNSDDI.
- ii. Cuenta con zonificación comercio zonal – CZ, y se encuentra en Área de Tratamiento Normativo IV, de conformidad con el Plano de zonificación de Chaclacayo aprobado con Ordenanza N° 1099-MML de 12 de diciembre de 2007, con usos permitidos de comercio y servicios señalados en el índice para la ubicación de actividades urbanas y uso compatible RDM, se verificó que el uso de pollerías es compatible con la zonificación CZ, de acuerdo al índice de usos del área de tratamiento Normativo IV.
- iii. La copia certificada de la constancia de posesión N° 59-10/GDU-MDCH del 14 de agosto del 2010, según descripción corresponde a “el predio”.

11. 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° 008-2021/SBN y modificatorias, normativa vigente. Razón por la cual, mediante Oficio N° 2534-2021/SBN-DGPE-SDDI de 18 de junio de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 99), esta Subdirección informó lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación presentada, requiriéndole lo siguiente: **i)** indicar el uso que viene dando a “el predio”; y, **ii)** adjuntar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de conformidad al artículo 100° de “el reglamento”, otorgándosele un plazo de diez (10) 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 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. 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 la Ley N° 27444”.

12. Que es conveniente precisar, que “el Oficio” fue dirigido a la dirección señalada en su solicitud indicada en el tercer considerando. Sin embargo, fue devuelto como consta en Acta de notificación toda vez que no existe el número y no hay teléfono de contacto en la segunda visita realizada el 23 de junio del 2021 (fojas 101).

13. Que, para la notificación al domicilio indicado por “el administrado” en su Documento Nacional de Identidad del administrado de conformidad con lo dispuesto por el inciso 21.2 del artículo 21<sup>o3</sup> del T.U.O. de la Ley N° 27444, se verificó en la ficha de RENIEC de **JESUS MICHAEL JORGE BUJAICO** con **DNI N° 10671765**, que figura **CANCELACIÓN POR FALLECIMIENTO**.

14. Que, en tal sentido de conformidad con el numeral 197.2 del artículo 197 del “TUO de la Ley 27444” también pondrá fin al procedimiento la resolución que así lo declare por causas sobrevenidas que determinen la imposibilidad de continuarlo.

---

<sup>3</sup> Artículo 21.- Régimen de la notificación personal. -

(...)

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

15. Que, al respecto el autor Juan Carlos Urbina señala que “(...) la muerte de la persona natural ocasiona la conclusión de los procedimientos que persiguen intereses estrictamente personales (...)”. Por tanto, deberá declararse improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”.

16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar 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 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de brigada N.º 587-2021/SBN-DGPE-SDDI del 9 de julio de 2021 y el Informe Técnico Legal N.º 662-2021/SBN-DGPE-SDDI del 9 de julio de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JESUS MICHAEL JORGE BUJAICO**, 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 presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

#### **Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N.º 18.1.1.8

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**