



RESOLUCIÓN N° 0589-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 717-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **BALDOMERO MELGAR EDUARDO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un 1 777,30 m², ubicado en el Pueblo Joven Primer Hogar Policial Mz. T1, Lote 5, Zona II, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida registral N° P03206835 del Registro de Predios de la Oficina Registral 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 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 02 de octubre de 2020 (S.I. N° 15919-2020), el señor Baldomero Melgar Eduardo (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, pero no precisa la causal en la que sustenta su requerimiento, de acuerdo al artículo 77 del Decreto Supremo Nro. 007-2008-VIVIENDA^[1], normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud (fojas 1); sin embargo en su solicitud de venta directa manifiesta que solicita “el predio” para fines habitacionales y recreativos; y además que posee “el predio” hace 31 años. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad de “el administrado” (fojas 3); **b)** copia literal de la partida N° P03206865 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **c)** copia autenticada del acta de inspección judicial del 27 de abril de 2017 (fojas 10); **d)** copia autenticada de la Resolución N° cinco del 28 de abril de 2017 (fojas 13); y, **e)**

copias simples de los recibos de servicios de luz, cancelados el 30 de diciembre de 1996 , el 25 de junio de 1997, el 13 de diciembre de 1998, el 08 de enero de 1999, el 25 de junio de 2001, el 09 de mayo de 2002, el 12 de abril de 2002, el 13 de abril de 2004 y el recibo de servicios de luz con fecha de vencimiento 07 de julio de 2004 (fojas 16-24).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “el administrado” ampara su requerimiento, 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 legal [2], 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 inadmisibile la solicitud.

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 el caso concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica emitiendo el Informe Preliminar N.° 01066-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2020 (fojas 25-33) determinándose, entre otros, respecto a “el predio” que:

- i. Se superpone con el área inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° P03206865 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, signado con el CUS N.° 37980; constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado para uso de Servicio Comunal;
- ii. Mediante Resolución N° 06961-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de setiembre del 2018 se resuelve disponer la inscripción de dominio a favor del Estado, presentado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y extinguir la afectación en uso otorgada en favor del Pueblo Joven Primer Hogar Policial – Zona II;

- iii. De las imágenes satelitales del Google Earth, durante el período del 2002 al 2019, se advierte que se trata de un predio forma irregular, que se encuentra sobre ámbito urbano consolidado delimitado en su totalidad por obra civil permanente y se observa lo siguiente: **a)** en el periodo de 06-2002 se advierte indicios de ocupación en un área de 180 m²; **b)** durante el periodo del 12-2013 se observa la misma ocupación y en la parte del fondo se advierte inicios de tierra trabajada para cancha deportiva de aproximadamente 543 m²; y, **c)** durante el periodo 10-2019 se encuentra ocupación consolidada con 02 construcciones de materia noble, cancha deportiva más retiro, que juntos suman aproximadamente 1000 m² y el resto del área de 777,30 m² se encuentra libre de ocupación;
- iv. De las Fichas Técnicas N.º 2963-2017/SBN-DGPE-SDS y N.º 012-2020/SBN-DGPE-SDS, asociadas al CUS N.º 37980, se advierte que “el predio” se encuentra ocupado por 01 comedor popular denominado: Cocina Familiar Hogar Policial N.º 19, 3ra. Zona, 01 edificación permanente constituida por materiales de ladrillo, cemento y techo de calamina y una infraestructura habilitada para la recreación deportiva. Precizando que las edificaciones comparten servicios de agua, luz y desagüe; y;
- v. Presenta zonificación Educación Básica – E1, con usos permisibles y compatibles: Educación Básica, según el Plano de Zonificación del Distrito de Villa María del Triunfo, aprobado por Ordenanza N.º 1084-MML del 11 de octubre de 2007, resultando incompatible con el uso de vivienda.

11. Que, a fin de continuar con la evaluación del presente procedimiento, mediante Memorándum N.º 00111-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de enero de 2021 (fojas 63), esta Subdirección solicitó información a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal en torno a la existencia de algún procedimiento de saneamiento superpuesto con “el predio”, recibiendo respuesta el Memorándum N.º 00102-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de enero del 2021 señalando, entre otros, que se aperturo el Expediente N.º 028-2021/SBNSDAPE con la finalidad de evaluar el procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.

12. Que, en tal sentido para realizar la venta directa de un bien de dominio público – como en el caso en concreto – resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para ser destinado a la prestación de uso o servicio público, debiendo para ello “el administrado” cumplir con acreditar la causal de venta directa invocada, de conformidad con los artículos 100 y 221 de “el Reglamento”.

13. Que, en ese contexto, esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiendo lo siguiente:

- La copia del acta de inspección judicial del 27 de abril de 2017 (fojas 10) y la Resolución N.º cinco del 28 de abril de 2017 (fojas 13), expedidas por el Juez del Juzgado Especializado en lo Civil de Villa María del Triunfo, se advierte que describen ocupaciones de un predio ubicado en la cuadra 2 de la Avenida 8 de Octubre s/n del Pueblo Joven Zona Hogar Policial de Villa María del Triunfo pero no indica el área inspeccionada y además es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que no cumple con la formalidad..
- Las copias simples de los recibos de servicios de luz, cancelados el 30 de diciembre de 1996 , el 25 de junio de 1997, el 13 de diciembre de 1998, el 08 de enero de 1999 , el 25 de junio de 2001, el 09 de mayo de 2002, el 12 de abril de 2002, el 13 de abril de 2004 y el recibo de servicios de luz con fecha de vencimiento 07 de julio de 2004 (fojas 16-24), si bien involucra a “el predio” según el plano diagnostico N.º 5255-2017/SBN-DGPE-SDS; estos no son documentos emitidos por entidad pública, por lo que no cumple con la formalidad.

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.º 008-2021/VIVIENDA, normativa vigente la que derogó el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias. Razón por la cual, mediante Oficio N.º 02165-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 65-68), se requirió a “el administrado” lo siguiente: **i)** indicar la causal en la enmarca su petición de compra venta directa; **ii)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales; **iii)**

documentación que sustente la causal, de acuerdo a lo establecido en el artículo 223.2. de “el Reglamento”; y, **iv)** reformular el área de la solicitud de venta directa a 78.63 m², adjuntando la documentación técnica correspondiente; otorgándosele para ello, el plazo de quince (10) 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 artículo 189.2° de “el Reglamento”.

15. Que, “el Oficio” fue notificado a “la administrada” el 10 de junio de 2021 en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.4^[3] del artículo 21° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 25 de junio de 2021.**

16. Que, mediante escrito presentado el 25 de junio de 2021 (S.I. N° 16212-2021) (fojas 69) “el administrado” dentro del plazo establecido adjunta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde determinar a esta Subdirección si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:

Respecto a indicar la causal de petición de compra venta:

“El administrado” señala que sustenta su solicitud de venta directa en la causal del inciso 4 del artículo 222 de “el Reglamento”, por lo que se concluye que ha cumplido con subsanar la primera observación.

Respecto a la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales:

De la evaluación de la documentación presentada por “el administrado” se observa que adjunta a su escrito una declaración jurada, de conformidad con el numeral 6 del artículo 100 de “el Reglamento”, por lo que se concluye que ha cumplido con subsanar la segunda observación.

Respecto a la documentación que sustenta la causal de la solicitud de compra venta:

Revisada la solicitud se observa que “el administrado” adjunta a su escrito la siguiente documentación:

- a. Copia simple del acta de inspección judicial del 27 de abril de 2017 (fojas 79); expedida por el Juez del Juzgado Especializado en lo Civil de Villa María del Triunfo, se trata de un documento que ya fue evaluado por esta Subdirección a través de “el Oficio”.
- b. Copia de la partida registral N° 12254191 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima . Al respecto, mediante este documento solo se acredita la inscripción de la persona jurídica Organización de Pobladores del Pueblo Joven Primer Hogar Policial Zona II en el registro correspondiente; por lo que no acredita la posesión en “el predio”.
- c. Copia simple de la Resolución N° cinco del 28 de abril de 2017 ; expedida por el Juez del Juzgado Especializado en lo Civil de Villa María del Triunfo, se trata de un documento que ya fue evaluado por esta Subdirección a través de “el Oficio”.

- d. Copia de la Resolución N° 03 del 29 de marzo de 2017 , expedidas por el Juez del Juzgado Especializado en lo Civil de Villa María del Triunfo, se advierte que se describe un predio ubicado en Pueblo Joven Primer Hogar Policial Mz. T1, Lote 5, Zona II, Dpto. Lima, Prov. Lima, Dist. De Villa María del Triunfo pero no indica el área; asimismo, el juez resuelve, entre otros, admitir la solicitud de prueba anticipada – inspección judicial solicitada por “el administrado”; sin embargo es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que no cumple con acreditar formalmente la antigüedad de la posesión en “el predio”.
- e. Copia del Oficio N° 055-2018-SG-MVMT emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 12 de enero de 2018 , mediante el cual se informa que la Sub Gerencia de Participación Vecinal, ha brindado atención a su solicitud de información a través del Informe Nro. 012-2018-SGPV7GDEIS/MVMT , el mismo que fue adjuntado al citado oficio; sin embargo, el referido documento fue emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, lo que no acredita formalmente la posesión formal de “el predio”.
- f. Copias simples de los recibos de servicios de luz, cancelados el 25 de junio de 2001, el 09 de mayo de 2002, el 12 de abril de 2002, el 13 de abril de 2004, y el recibo de servicios de luz con fecha de vencimiento 07 de julio de 2004 ; se trata de documentos que ya fueron evaluados por esta Subdirección a través de “el Oficio”.
- g. Copia simple del recibo de servicio de luz con fecha de vencimiento del 06 de agosto de 2003. Al respecto, si bien es cierto en este indica que corresponde a la Cocina Familiar P J H Policial 8 OC – PJ Hogar Policial (Cocina Familiar9 V.M.T. no se precisa el área ni que se ubica Pueblo Joven Primer Hogar Policial Mz. T1, Lote 5, Zona II, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, tal cual como se aprecia en la partida N° P03206865; por lo que no se puede determinar que dicho documento corresponda a “el predio” y además no es un documento emitido por una entidad pública.
- h. Copia simple del recibo de servicio de luz ; Al respecto, si bien es cierto en este indica que corresponde a la Cocina Familiar P J H Policial 8 OC – PJ Hogar Policial (Cocina Familiar9 V.M.T. no se precisa el área ni que se ubica Pueblo Joven Primer Hogar Policial Mz. T1, Lote 5, Zona II, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, tal cual como se aprecia en la partida N° P03206865; por lo que no se puede determinar que dicho documento corresponda a “el predio” y además no es un documento emitido por una entidad pública.
- i. Copias simples de los recibos de servicios de teléfono con fecha de vencimiento 09.01.2006, 19.03.2007, 10.02.2008 Al respecto, si bien es cierto en este indica que corresponde a la Cal 8 de octubre sn – Cdra 2 A.h. El Hogar Policial Zn 3er – Lima 36, no se precisa el área ni que se ubica Pueblo Joven Primer Hogar Policial Mz. T1, Lote 5, Zona II, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, tal cual como se aprecia en la partida N° P03206865; por lo que no se puede determinar que dicho documento corresponda a “el predio” y además no es un documento emitido por una entidad pública.

Por lo antes expuesto, de la evaluación de los documentos antes descritos, se observa que “el administrado” no acreditaría la posesión y custodia de “el predio”, por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la tercera observación.

Respecto a reformular el área solicitada, adjuntando la documentación técnica:

De la evaluación de la documentación presentada por “el administrado” se observa que en su escrito (fojas 69) que no reformula el área solicitada y mucho adjunta la documentación técnica pertinente, por lo que se concluye que no cumplido con subsanar la cuarta observación.

17. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar dos observaciones de las cuatro formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa 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 los requisitos exigidos por la normativa vigente.

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 la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021/VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; la Resolución N° 0041-2021/SBN-GG del 13 de mayo del 2021, el Informe de Brigada N° 0591-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 0671-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **BALDOMERO MELGAR EDUARDO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

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] Derogado por el Decreto Supremo Nro. 008-2021-VIVIENDA

[2] 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.

(...)

[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.