

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1142-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 677-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **JAYME LEONCIO DÍAZ HUAMÁN**, mediante la cual peticiona la adjudicación en **VENTA DIRECTA** de un predio de 295,54 m², ubicado en el Centro Poblado de Yaurilla, Calle 2, Mz. B2, Lote 2, del distrito de Parcona, provincia y departamento de Ica, 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 TULO 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 sus 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 02 de julio de 2021 (S.I. N° 16723-2021), el señor **JAYME LEONCIO DÍAZ HUAMÁN** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” sustentando su requerimiento en la causal c) del artículo 77 del Decreto Supremo N°. 007-2008/VIVIENDA, normativa derogada por el Decreto Supremo N° 008-2021/VIVIENDA (fojas 1).

4. Que, verificada la solicitud de ingreso señalada en el considerando anterior, se advierte que “el administrado” solicita que la documentación que obra en el Expediente N° 218-2020/SBNSDDI, sea considerado para acreditar su posesión en torno a “el predio”; por lo que peticiona que se incorporen al presente expediente. Razón por la cual, mediante Constancia N° 0049-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre de 2021 (fojas 30), se ha procedido a insertar lo siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 31); **b)** copia de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Los Aquijes el 21 de setiembre de 2007 (fojas 32); **c)** copia de la constancia emitida por el Centro Poblado de Yaurilla, el 26 de mayo del 2008 (fojas 33); **d)** copia de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Los Aquinos del 14 de marzo de 2011 (fojas 34); **e)** copia certificada de la

denuncia N° 182-2009-XV-DTPI-RPI-CSP/CLA emitido por la Policía Nacional del Perú IX-DIRTEPOL-ICA del 17 de julio de 2009 (fojas 35); **f**) copia de la declaración jurada del 21 de octubre de 2013 suscrita por los vecinos colindantes de “el administrado” (fojas 37-38); **g**) copia de las declaraciones juradas de autovaluo del impuesto predial del ejercicio 2005, 2006, 2007 y 2008 (HR y PU) (fojas 39-46); **h**) copia de las declaraciones juradas de autovaluo del impuesto predial del ejercicio 2009 (PU) (fojas 47-48); **i**) copia de los recibos de pago del impuesto predial del ejercicio 2010, 2011 y 2012, así como sus declaraciones juradas de autovaluo (HR) y (PU) (fojas 49-57); **j**) copia de los recibos de pago del impuesto predial del ejercicio 2013, 2014 y 2015 (fojas 58-66); **k**) plano perimétrico – ubicación – localización, julio 2017 suscrito por ingeniero civil, Luis Miro Achumizo Romero (fojas 67); **l**) memoria descriptiva, julio 2017 suscrito por ingeniero civil, Luis Miro Achumizo Romero (fojas 68); **m**) copia del certificado de búsqueda catastral de fecha 03 de julio de 2017 (fojas 69); **n**) copia del certificado de zonificación y vías N° 250-2017-SGOPC-GDU-MPI (fojas 71); y, **ñ**) copia de la Resolución N° 0624-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio de 2019 (fojas 72-76).

5. Que, mediante escritos presentado el 04 de agosto de 2021 (S.I. N° 19971-2021) y (S.I. N° 19977-2021) “el administrado” solicita una respuesta a su requerimiento de venta directa (fojas 4 y 5).

6. Que, cabe señalar que de la revisión de la solicitud de venta directa, se advierte que “el administrado” sustenta su requerimiento en la causal c) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA. Por lo que, conforme a la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento” corresponde adecuar los procedimientos a la normativa vigente. En tal sentido, se adecua el presente procedimiento a la causal 3) de venta directa en el artículo 222 de “el Reglamento”¹.

7. 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.

8. 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, 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”.

9. 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 las solicitudes.

10. 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”.

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) **Poseción 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.

11. 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

12. Que, en el caso 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.º 01126-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto del 2021 (fojas 6-12) determinándose, entre otros, respecto a “el predio” que:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral N° 11150240 del Registro de Predios de la Oficina Registral Ica, con CUS N° 138336.
- ii. No es posible establecer si “el predio” se encuentra en el distrito de los Aquijes o Parcona, debido a que las leyes de creación de ambos distritos (Ley N° 5566 y Ley N° 14046, respectivamente), describen un límite que no es factible de ser representado sobre la cartografía oficial, según Oficio N° D00331-2020-PCM/SDOT del 13.05.2020 (S.I. N° 12141-2020).
- iii. Recae en área que fue inundada a causa del fenómeno del niño costero del año 2017, según información que obra en el Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres – SIGRID del CENEPRED.
- iv. Según las imágenes satelitales del Google Earth, se advierte lo siguiente: **a)** en la imagen del 26/04/2010 se encuentra ocupado pero no se distingue el material y la finalidad de la ocupación; y, **b)** en la imagen del 19.01.2013 se observa la misma situación; asimismo, tenemos que en las fotos del Street View, se observa lo siguiente: **1)** en la imagen del 06/2014 está cercado con adobe y esteras, con ocupación en su interior, de material de adobe y techado; **2)** en las imágenes del 09.11.2017 y 10.07.2020 se advierte mayor consolidación de ocupación con respecto a años anteriores.
- v. De la Ficha Técnica N.º 328-2019/SBN-DGPE-SDAPE, asociada al CUS N° 138336, se advierte que “el predio” se encuentra ocupado por el Señor Jaime Leoncio Díaz Huamán, quién en una parte del predio ha construido su vivienda con paredes de adobe y techo de calamina y el resto del área se encuentra desocupado: asimismo, se encuentra cercado en su totalidad con pared de adobe.
- vi. De la documentación presentada por “el administrado para acreditar la posesión, se observa que si bien describen en su mayoría una dirección que corresponde con la “el predio”; no obstante, se advierte discrepancias en el área y nomenclatura de lote; por lo que deberá evaluarse, de ser el caso.
- vii. Cabe indicar que según el análisis del cambio físico de la situación física de “el predio” durante el periodo de 2010 a julio de 2020, se advierte que la ocupación ha incrementado en la fecha más reciente, por lo que el área delimitada excede al área de la solicitud de venta, lo que justificaría la diferencia del área en la documentación presentada para acreditar la posesión; sin embargo, se deberá considerar que la dirección debe ser el común denominador en los documentos, a fin de determinar su correspondencia con “el predio”.

13. Que, en atención al ítem iii) del considerando precedente y a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”, esta Subdirección mediante Oficio N.º 03621-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2021 (fojas 18-23-24 cargo), solicitó a la Municipalidad Distrital de Parcona, se sirva informar si “el predio” es considerado habitable², caso contrario sírvase remitir el sustento que aprueba la

² Ley N.º 30556 – “Ley que aprueba Disposiciones de Carácter Extraordinario para las Intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios”

(...)
Disposiciones Complementarias Finales

(...)
QUINTA. Posesión en zonas de riesgo no mitigable y zonas intangibles

La posesión debe ejercerse sobre zonas consideradas habitables. Es ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable. Para estos fines, se considera zona de riesgo no mitigable a aquella zona donde la implementación de medidas de mitigación resulta de mayor costo y complejidad que llevar a cabo la reubicación de las viviendas y equipamiento urbano respectivo. Se comprende dentro de esta categoría la zona de muy alto riesgo no mitigable y la zona de alto riesgo no mitigable.

declaración de Zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo). Lo que fue puesto en conocimiento de “el administrado” a través del Oficio N.º 03652-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2021 (fojas 25).

14. Que, mediante Oficio N° 256-2021-MDP/A presentado el 21 de septiembre de 2021 (S.I. 24686-2021), (fojas 27-28), la Municipalidad Distrital de Parcona, remite el Informe N° 137-2021-WPNG-SGDC/MDP, en el cual se concluye que el predio se ubica en el Centro Poblado Yaurilla calle 2, Mz. “B”, Lote 2 del distrito de Parcona, es Habitable por no existir antecedentes de haber sido afectado el sector donde se ubica el predio de referencia.

15. Que, mediante escrito presentado el 19 de octubre de 2021 (S.I. N° 27114-2021) “el administrado” solicita una audiencia, a fin de recibir orientación sobre su solicitud de venta directa, siendo atendido mediante Oficio N° 05055-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre del 2021 (fojas 29 y 77).

16. Que, en atención a lo expuesto en el décimo segundo considerando, se colige que “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado y constituye predio de dominio privado y de libre disponibilidad; por lo que, esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el cuarto considerando de la presente resolución, advirtiendo lo siguiente:

- La constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Los Aquijes el 21 de setiembre de 2007, si bien se advierte que es anterior al 25 de noviembre de 2010 y describe como poseionario a “el administrado”; sin embargo, la nomenclatura del lote y el área discrepan con la solicitud de venta; además no indica datos técnicos que permitan su correlación con “el predio” por lo que formalmente no es posible acreditar la posesión de “el predio”.
- La constancia emitida por el Centro Poblado de Yaurilla, el 26 de mayo del 2008, si bien se advierte que es anterior al 25 de noviembre de 2010 y describe como poseionario a “el administrado”; sin embargo, la nomenclatura del lote y el área discrepan con la solicitud de venta; y además no indica datos técnicos que permitan correlacionar con “el predio”, por lo que formalmente no es posible acreditar la posesión de “el predio”.
- La constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Los Aquijes del 14 de marzo de 2011, si bien ha sido emitido por una Entidad Pública; sin embargo, tiene fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que formalmente no acredita la posesión de “el predio”.
- La copia certificada de la denuncia N° 182-2009-XV-DTPI-RPI-CSP/CLA emitida por la Policía Nacional del Perú IX-DIRTEPOL- ICA del 17 de julio de 2009, no indica datos técnicos (colindancias) que permita correlacionar con “el predio”; por lo que formalmente no es posible acreditar la posesión de “el predio”.
- La declaración jurada del 21 de octubre de 2013 suscrita por los vecinos colindantes de “el administrado”, si bien describe la ubicación de “el predio”; sin embargo, el área discrepa con la solicitud de venta y además se trata de un documento privado; por lo que no cumple con la formalidad para acreditar la posesión de “el predio”.
- La copia de las declaraciones juradas de autovaluo del impuesto predial del ejercicio 2005, 2006, 2007 y 2008 (HR y PU), se advierte que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y además cancelados el 23 de setiembre de 2016; por lo que no cumple con la formalidad para acreditar la posesión de “el predio”.
- La copia de las declaraciones juradas de autovaluo del impuesto predial del ejercicio 2009 (PU), se advierte que han sido canceladas el 04 de agosto de 2009; sin embargo, el área y la nomenclatura de lotes distintos discrepan con la solicitud de venta; por lo que formalmente no constituyen documentos para acreditar la posesión de “el predio”.
- La copia de los recibos de pago del impuesto predial del ejercicio 2010, 2011 y 2012, así como sus declaraciones juradas de autovaluo (HR) y (PU), se advierten que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010 y además cancelados el 29 de mayo de 2015, por lo que no cumple con la formalidad para acreditar la posesión de “el predio”.
- La copia de los recibos de pago del impuesto predial del ejercicio 2013, 2014 y 2015, así como sus declaraciones juradas de autovaluo (HR) y (PU), se advierten que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y además cancelados el 23 de setiembre de 2016, por lo que no cumple con la formalidad para acreditar la posesión de “el predio”.

- La copia del certificado de búsqueda catastral del 03 de julio de 2017, no acredita la posesión de “el predio” solo acredita si el polígono que figura en un plano esta inmatriculado o no; o si forma parte de un predio ya inscrito en la base gráfica del registro correspondiente.
- La copia de la Resolución N. 0624-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio de 2019 expedida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, solo acredita la inscripción de la primera de dominio de “el predio”.

17. Que, estando a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 05055-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre del 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 77-80), requiriendo a “el administrado” lo siguiente: **i)** presentar la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos formales de la causal de posesión, de conformidad con lo señalado en el numeral del 3) del artículo 223 de “el Reglamento”; y, **ii)** la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) 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 “TUO de la Ley N° 27444”.

18. Que, “el oficio” fue notificado el 23 de noviembre del 2021 a través de la casilla electrónica, aprobada por Resolución N° 0025-2021/SBN-GG del 06 de abril del 2021. En ese sentido, se le tiene por notificado al haber cumplido con lo dispuesto en el numeral 20.4 del artículo 20³ del “T.U.O de la Ley N°27444”. Por tal razón, 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 **09 de diciembre del 2021**.

19. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental –SGD, se advierte que mediante escrito presentado el 15 de diciembre del 2021 (S.I. N° 32195-2021), es decir, fuera del plazo otorgado, “el administrado”, presenta: **a)** copia de una constancia de posesión de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Los Aquijes del 24 de julio de 2017; y, **b)** copia de su documento nacional de identidad.

20. Que, toda vez que se ha determinado que la documentación presentada por “el administrado” es de manera extemporánea, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez consentida esta 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.

21. 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 N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe Brigada N° 01235-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1529-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2021.

³ Artículo 20. Modalidades de notificación

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

(...)

20.4.

(...)

La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.

En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

Asimismo, se establece la implementación de la casilla única electrónica para las comunicaciones y notificaciones de las entidades del Estado dirigidas a los administrados. Mediante Decreto Supremo refrendado por la Presidencia del Consejo de Ministros se aprueban los criterios, condiciones, mecanismos y plazos para la implementación gradual en las entidades públicas de la casilla única electrónica.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **JAYME LEONCIO DÍAZ HUAMÁN**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo a lo establecido en el "ROF de la SBN".

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