



## **RESOLUCIÓN N° 0041-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 14 de enero del 2022

### **VISTO:**

El Expediente N° 1047-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROLANDO MÁXIMO VASQUEZ FIERRO y ADELA MAMANI PEZO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 108,40 m<sup>2</sup> ubicado en el lote 15 de la manzana "B" del Asentamiento Humano Nuevo Amanecer – Parcela 1, distrito de Ate, 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 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 26 de diciembre del 2017 (S.I. N° 26697-2017), William Alfredo Meza Zapata; en adelante "el administrado" solicita la afectación en uso o en su defecto la venta directa del "el predio", no habiendo precisado la causal de compra en la sustenta su pedido; no obstante indica que se encuentra en posesión y cumple a cabalidad con sus obligaciones tributarias así como el pago de los servicios públicos. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de la Resolución de sub Gerencia N° 800-2015 del 29 de septiembre de 2015, emitida por la Municipalidad distrital de Ate (foja 4); **2)** copia de la Constancia de Posesión N° 633-2010, emitida por la Municipalidad distrital de Ate (foja 6); **3)** copia del Título de Afectación en Uso Registrado del 19 de septiembre del 2007, emitido por el Organismo de Formalización de Propiedad Informal – COFOPRI (fojas 7); **4)** copia del certificado literal de la partida N° P02201286 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (foja 10); **5)** copia de la notificación N° 014-2009/SBN-GA-OTD del 06 de enero de 2009, emitida por esa Superintendencia (fojas 17); **6)** copia de la Resolución N° 233-2008/SBN-GO-JAR del 31 de diciembre de 2008, emitida por esta Superintendencia (foja 18); **7)** copia del Acta de Asamblea del Asentamiento Humano Nuevo Amanecer del 09 de octubre de 2005, legalizada por Notario Público Roque Alberto Díaz Delgado con fecha 12 de junio de 2007 (fojas 19); **8)** copia del contrato privado de compra venta de terreno del 12 de diciembre de 2005

(fojas 22); **9)** copia del contrato de compraventa de terreno de fecha 03 de diciembre de 2007 (foja 24); **10)** copia de la constancia de posesión del 17 de abril de 2017, emitida por el Asentamiento Humano Nuevo Amanecer (fojas 26); **11)** copia del registro de padrón de socios de William Alfredo Meza Zapata (fojas 27); y, **12)** copia del documento nacional de identidad del Sr. William Alfredo Meza Zapata (fojas 28).

**4.** Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, 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 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

**6.** Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con 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 las solicitudes.

**7.** Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**8.** Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

**9.** 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.

**10.** 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**11.** Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 204-2018/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo del 2018 (fojas 29) complementado con el Informe Preliminar N° 00129-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2021 (fojas 35), se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra identificado como Lote 15 de la Mz. B del Asentamiento Humano Nuevo Amanecer – Parcela 1, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P02201286 del ex Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con Uso; Servicios Comunales, con CUS N° 33932;
- ii) Se encuentra destinado a Servicio Comunal del Asentamiento Humano Nuevo Amanecer – Parcela 1, constituye Equipamiento Urbano, teniendo la calidad de bien de dominio público, actualmente estaría siendo ocupado por una vivienda;
- iii) Presenta zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, aprobado por Ordenanza 1099-MML publicada el 12.12.2007 y modificaciones, según Plano de Zonificación de la Municipalidad Distrital de Ate;
- iv) El contrato privado de compra venta de terreno del 12 de diciembre de 2005 y el documento de compra venta de terreno simple de fecha 22 de noviembre de 2007; están referidos al terreno de un área de 108,40 m<sup>2</sup> ubicado en la Mz B Lote 15, los cuales corresponden a la misma área y ubicación de “el predio”;
- v) Conforme a la Ficha Técnica N° 460-2008/SBN-GO-JAR, resultado de la inspección técnica realizada el 27/10/2008 por los profesionales de esta Superintendencia, se constató la existencia de una edificación de madera con techo de calamina edificada sobre una parte del terreno la cual viene siendo ocupada por terceros; y,
- vi) De las imágenes satelitales del Google Earth, y las imágenes del CONIDA, se verifica que “el predio”, se encuentra en ladera de cerro, pendiente inclinada, terreno desnivelado, en un entorno en proceso de consolidación, se encontraría casi ocupado.

12. Que, mediante Oficio N° 00918-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de marzo de 2021 (fojas 37) (en adelante “el Oficio 1”) se informa a “el administrado”, entre otros que, si bien la afectación en uso a favor del Asentamiento Humano Nuevo amanecer – Parcela 1 ha sido extinguida, “el predio” aún mantiene su condición de bien de dominio público; por lo que se deberá evaluar si el mismo ha perdido la naturaleza o condición apropiada para ser destinado a la prestación de un servicio público. En ese sentido se le requirió lo siguiente:

- i) Deberá precisar si su solicitud se enmarca en la causal c) o d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN; y,
- ii) Dependiendo de la causal señalada, acreditar la posesión mediante la documentación establecida para dicha causal en el inciso j) del numeral 6.2 del Artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

13. Que, se diligenció la notificación del “el Oficio 1” al domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa (fojas 1); sin embargo, de acuerdo al Acta de Primera Visita del 05 de abril de 2021, emitida por Olva Curier este no pudo ser notificado; siendo el motivo de devolución del documento la existencia en el distrito de Ate de varios Asentamiento Humanos denominados Nuevo Amanecer por lo que requirió se especifique o se brinde alguna referencia.

14. Que, posteriormente, con Oficio 02455-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2021 (fojas 43) (en adelante “el oficio 2”) se adecua el requerimiento de “el administrado” a “el Reglamento” conforme lo expuesto en cuarto considerando de la presente resolución. En ese sentido, se le requirió a “el administrado”, entre otros, lo siguiente:

- i) Deberá precisar si su solicitud se enmarca en el literal 3) o 4) del artículo 222° de “el Reglamento”;
- ii) Acreditar su posesión adjuntando copia de cualquiera de los documentos detallados en el artículo 223° de “el Reglamento”; y,
- iii) Deberá adjuntar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

15. Que, “el oficio 2” fue notificado el 26 de junio de 2021, en el domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud descrita en su solicitud de venta directa (fojas 1), siendo notificada bajo puerta; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5<sup>2</sup> del artículo

<sup>2</sup> 21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar

21° del "T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de diez (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 16 de julio de 2021.

16. Que, mediante escrito presentado el 08 de julio de 2021 (S. I. N° 17209-2021)(fojas 52) **ROLANDO MÁXIMO VASQUEZ FIERRO y ADELA MAMANI PEZO**, en adelante, "los administrados", manifiestan que "el administrado" les ha enajenado "el predio" y en virtud de ello a fin de subsanar las observaciones advertidas en "el oficio 2" adjuntan entre otros la documentación siguiente:

- 1) Copia de declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de "el Reglamento" del 07 de julio de 2021, suscrita por "los administrados";
- 2) Copia de cuadro de compra venta del "el predio";
- 3) Copia de la Constancia de Posesión del 02 de diciembre de 2007, emitida por el Asentamiento Humano Nuevo Amanecer;
- 4) Copia del contrato de compraventa de terreno con firmas legalizadas en fecha 03 de diciembre de 2007 ante Notario Público de Lima Mónica C. Salvatierra Saldaña;
- 5) Copia de la Declaración Jurada del Impuesto Predial 2009 (HR y PU), emitida por la Municipalidad Distrital de Ate;
- 6) Copia de determinación de Arbitrios 2009 (HL), emitida por la Municipalidad Distrital de Ate;
- 7) Copia del recibo de agua del 29 de noviembre de 2009, emitido por Sedapal;
- 8) Copia de contrato de compra venta de terreno con firmas legalizadas en fecha 04 de diciembre de 2018 ante Notario Público de Lima Alfredo Zambrano Rodríguez; y,
- 9) Copia de Constancia de Posesión del 02 de julio de 2021, emitido por el Asentamiento Humano Nuevo Amanecer.

17. Que, en virtud de la normativa descrita en el sexto considerando, corresponde que esta Subdirección determine si "los administrados" han cumplido con subsanar las observaciones descritas en "el Oficio 2", conforme se detallará a continuación:

- a. **Respecto a precisar la modalidad de venta directa en la que ampara su solicitud:**  
De la revisión del escrito de subsanación se advierte que "Los administrados" no precisan la causal en la que sustentan su pedido; por tanto, no han cumplido con subsanar la observación formulada.
- b. **Respecto a acreditar la posesión con una antigüedad al 25 de noviembre de 2010:**  
Corresponde determinar a esta Subdirección si la documentación que presentan "los administrados" cumplen con los requisitos formales, de acuerdo a las causales de posesión, 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 que de los documentos adjuntados por "los administrados" cumplen la formalidad:
  - i) La copia del contrato de compraventa a favor de "los administrado" de terreno con firmas legalizadas en fecha 03 de diciembre de 2007 ante Notario Público de Lima Mónica C. Salvatierra Saldaña; el mismo que corresponde a la ubicación de "el predio".
  - ii) La copia de contrato de compra venta de terreno con firmas legalizadas en fecha 04 de diciembre de 2018 ante Notario Público de Lima Alfredo Zambrano Rodríguez; el mismo que corresponde a la ubicación de "el predio".
- c. **Respecto a acreditar de la Declaración Jurada a que se refiere el numeral 6 del artículo 100° de "el Reglamento":**  
"Los administrados" adjuntan la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de "el Reglamento"; por tanto, han cumplido con la observación formulada.

En tal sentido se concluye que "los administrados" no ha subsanado la primera observación formulada en el "Oficio 2".

---

directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente

**10.** Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “los administrados” no han cumplido con subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio 2” 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 puedan 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.

**11.** 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, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe Brigada N° 00028-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0041-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ROLANDO MAXIMO VASQUEZ FIERRO** y **ADELA MAMANI PEZO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Artículo 3°.-** **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**Artículo 4°.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 19.1.1.4

#### **VISADO POR:**

**PROFESIONAL DE LA SSDI**

**PROFESIONAL DE LA SSDI**

#### **FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**