



RESOLUCIÓN N° 0060-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de enero del 2022

VISTO:

El expediente n.º 339-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JAVIER ROJAS CASTILLO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 140,90 m², ubicada en el Lote 17 de la Manzana L del AA.HH. Asociación Pro Vivienda Villa La Libertad, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º P66000197 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, con CUS N° 75290 (en adelante “el predio”); y

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA^[1] (en adelante, “TUO de la Ley N° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (en adelante, “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.
2. Que, mediante Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.
3. Que, mediante escrito presentado el 26 de marzo de 2018 [S.I. n.º 09934-2018 (foja 1)], **JAVIER ROJAS CASTILLO** (en adelante “el administrado”) solicita se desarchiva el expediente n.º 329-2016/SBNSDDI, a fin de retomar el procedimiento de venta directa del área de 179.74 m² (área inicial) sustentado en la causal c) del artículo 77 del Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA; el cual concluyó con la Resolución n.º 814-2016/SBN-DGPE-SDDI, que resolvió declarar inadmisibles su solicitud. En virtud de lo solicitado, se procedió a aperturar el expediente señalado en el visto de la presente resolución e incorporar piezas que obraban en el citado Expediente n.º 329-2016/SBNSDDI, entre las cuales, se encuentran los documentos siguientes: **i)** escrito presentado el 13 de abril del 2016 [S.I. 09266-2016 (fojas 4 y 5)]; **ii)** copia literal de la Partida Registral n.º P66000197 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo (fojas 7 al 10); **iii)** copia certificada del Acta de Constatación de Posesión del 28 de junio de 2010 emitida por el Juzgado de Paz – 3ra Nominación Pampa Inalámbrica – Ilo (fojas 18); **iv)** escrito presentado el 12 de diciembre del 2016 [S.I. 34288-2016 (fojas 45 y 46)]; y, **v)** Plano de Ubicación PU-01, Plano Perimétrico P-01 y Memoria Descriptiva, por el área modificada de 179,74 m², con cuadro de datos técnicos con coordenadas UTM Datum PSAD56, firmados por el Arq. Yuri Alonso Bellido Lazo (fojas 55 al 58). Asimismo, se tiene que mediante escrito presentado el 16 de agosto de 2018 [S.I. n.º 30295-2018 (foja 76)], “el administrado” presentó el original del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 72-2016-SGOUCA/GDUA-MPI emitido por la Municipalidad Provincial de Ilo el 09 de septiembre de 2016 (fojas 77)

4. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del derogado “D.S. N° 007-2008-VIVIENDA” - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento a la normativa vigente.

5. 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.

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. Que, al presente procedimiento se le aplicaron las reglas de la Directiva n.º 006-2014/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”, en todo lo que no se oponga a “el Reglamento”; sin embargo, actualmente se encuentra derogada por la Directiva DIR-00002-2022/SBN – “Disposiciones para compraventa directa de predios estatales”, aprobada mediante Resolución n.º 0002-2022/SBN publicada el 7 de enero de 2022 (en adelante, “la Directiva”); en ese sentido, de acuerdo con lo dispuesto por la primera disposición transitoria de la mencionada Directiva, se aplicará a partir del día siguiente de su publicación, incluso respecto de los procedimientos en trámite—como el caso de autos—, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.

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 y su libre disponibilidad; y en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, en ese sentido, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación, emitió el Informe Preliminar n.º 723-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio del 2018 (fojas 68 al 70), en el que se concluye respecto del “área inicial”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte un predio de mayor extensión (879.90 m²) inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral n.º P66000197 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo - CUS n.º 75290, el cual constituye un equipamiento urbano destinado a otros usos dado que el Organismo de la Propiedad Informal (COFOPRI) lo afectó en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Ilo; sin embargo, mediante Resolución n.º 933-2015/SBN-DGPE-SDAPE dicha afectación fue extinguida; **ii)** no se ve afectado por zonas arqueológicas, líneas de transmisión de Alta Tensión, Concesiones Mineras, Áreas Naturales Protegidas, Comunidades Campesinas, vías, procesos judiciales, ni predios que se encuentren incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado; y, **iii)** recae en Zona de Residencial de Densidad Media – RDM, compatible con el uso del “área inicial”.

11. Que, mediante el Informe Brigada n.º 977-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de septiembre de 2018 (fojas 79 y 80), se concluye lo siguiente: **i)** el área inicial se encuentra inscrito a favor del Estado y constituye un bien de dominio público; **ii)** “el administrado” ha cumplido con presentar los requisitos formales, detallados en el artículo VI) de la “Directiva n.º 006-2014/SBN”; y, **iii)** corresponde continuar con la calificación sustantiva, en la que, entre otros, se deberá evaluar la desafectación del área materia de evaluación.

12. Que, el 25 de abril de 2019 la brigada instructora del presente procedimiento administrativo llevó a cabo la inspección ocular del área inicial, registrada en las Fichas Técnicas nros. 236-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2019 (fojas 82 al 85) y 23-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2021 (fojas 96 y 97); en la que se constató, entre otros, lo siguiente: **i)** se encontró a la Sra. Gaby Solanch Quispe Tito, quien indicó ser la esposa de “el administrado”, lo que fue confirmado vía telefónica por “el administrado”, quien señaló encontrarse fuera del domicilio por motivos de trabajo, brindando la autorización de ingresar al área solicitada, **ii)** está ocupado y delimitado en su totalidad por una vivienda de madera machimbrada, con techo de eternit, con habitaciones, sala, cocina, baño y espacio libre para tendal, corroborando que tanto “el administrado”

y su cónyuge están en posesión; **iii**) puede disponerse sólo de 140,90 m², dado que el área restante se ubica dentro de la vía lateral (AVENIDA 2), según el PTL n.º 0049-COFOPRI-2008-OZMOQ.

13. Que, producto de la inspección técnica, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar n.º 299-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de marzo del 2021 (fojas 98 al 105), en el que se concluye respecto del área inicial, entre otros, lo siguiente: **i**) el área inicial debe de ser replanteada por el ámbito de 140.90 m², de acuerdo a la información obtenida de la inspección del 25 de abril de 2019 desarrollada en las Fichas Técnicas nros. 236-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2019 (fojas 82 al 85) y 23-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2021 (fojas 96 y 97); además, destaca de la inspección las actividades de vivienda que se vienen desarrollando y la delimitación en su totalidad; y, **ii**) se advierte, de la revisión del portal JMAP, que Hugo Pedro Gutiérrez Fernández, mediante Solicitudes de Ingreso nros. 05267- 2016 (SDDI), 10090-2016 (SDAPE) y 28459-2019 (SDAPE), manifiesta ser propietario de un ámbito de mayor extensión, que involucra al área reformulada, por lo que requiere a esta Superintendencia se abstenga de transferir la propiedad sobre la mencionada área; y, **iii**) se ha advertido la existencia del expediente n.º 973-2016/SBN-SDAPE, referido a la primera inscripción de dominio, el cual se encuentra en trámite; al respecto, SDAPE informó a este despacho, mediante Memorándum n.º 02249-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 14.09.2020, que un privado (Hugo Pedro Gutiérrez Fernández) alegó ser propietario de un área que se superpondría con el polígono materia de evaluación en el referido expediente, sin embargo, de la revisión de la documentación técnica no existe información suficiente para identificar la ubicación de la propiedad del privado, por lo que el procedimiento se encuentra en evaluación a fin de descartar la superposición con propiedad de terceros.

14. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes, mediante el Oficio n.º 1091-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2021 [en adelante, “el Oficio 1” (fojas 106 y 107)], se indicó a “el administrado” que debe de replantear el área inicial por el ámbito de 140.90 m², y, se le informó que el área de SDAPE viene descartando la superposición de un ámbito de mayor extensión, de la cual forma parte el área a reformular, con propiedad de terceros (Hugo Pedro Gutiérrez Fernández), por lo que de no estar conforme lo informe, dentro del plazo de 3 días hábiles más el término de la distancia (3 días hábiles)

15. Que, “el Oficio 1” fue dejado bajo puerta el 23 de marzo de 2021 en el citado domicilio señalado en el escrito de fojas 1, el cual, según Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 109), tiene las siguientes características: fachada de cemento, 1 piso, por lo que se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 21.5 del artículo 21 del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. n.º 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O. de la LPAG”)². Por tanto, el plazo otorgado para no estar conforme con el replanteo **venció el 31 de marzo de 2021**.

16. Que, si bien “el administrado” dentro del plazo otorgado no se opuso al replanteo del área materia de venta, por cuanto no presentó escrito alguno, de acuerdo a la búsqueda realizada en el Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia; con la entrada en vigencia de “el Reglamento” se expidió el Oficio n.º 1753-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de mayo de 2021 [en adelante, “el Oficio 2” (fojas 110 y 111)], mediante el cual se le indicó que su solicitud se adecuaría al numeral 3 del artículo 222 del citado cuerpo legal, requiriéndole presente una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, de conformidad con lo señalado en el artículo 100 del actual reglamento, otorgándosele el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de 1 (un) día hábil computados a partir del día siguiente de la notificación del mencionado Oficio, para que presente lo solicitado, 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”.

17. Que, “el Oficio 2” fue dejado bajo puerta el 17 de mayo de 2021 en el domicilio señalado en el escrito de fojas 1, el cual, según Acta de Notificación Bajo Puerta (fojas 112), tiene las siguientes características: fachada de cemento, 1 piso, por lo que se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 21.5 del artículo 21 del “T.U.O. de la LPAG”. Por tanto, el plazo otorgado para presentar lo solicitado **venció el 1 de junio de 2021**.

18. Que, mediante escrito presentado el 26 de mayo de 2021 [S.I. nros. 13271-2021 y 13272-2021 (fojas 114 y 115)], “el administrado”, dentro del plazo señalado en el considerando que antecede, señala que se encuentra de acuerdo con el replanteo del área; sin embargo, no presenta la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio 2”; debiéndose **declarar inadmisibles su pedido de venta directa** y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución.

19. Que, de volver a solicitar “el administrado” la venta directa de “el predio”, deberá apersonarse con su cónyuge, así como presentar la declaración jurada solicitada, y, considerar en su evaluación el pronunciamiento final del expediente n.º 973-2016/SBN-SDAPE, de ser el caso.

20. Que, por 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 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.º DIR-00002-2022/SBN aprobada por la Resolución n.º 0002-2022/SBN, la Resolución 041-2021/SBN-GG, Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM e Informe Técnico Legal n.º 062-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2022.

[1] Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.º 30047, Ley n.º 30230, Decreto Legislativo n.º 1358 y Decreto Legislativo n.º 1439.

[2] **Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal:**

(...)

“**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 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..”

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **JAVIER ROJAS CASTILLO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario