



RESOLUCIÓN N° 0143-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 957-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GREGORIO DELFIN TUCTO SANGAY**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de **4 175.10 m²**, ubicado en la Zona en la Mz. 85 Lote 01 de Calle Puerto Nuevo, distrito de Ancón, 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 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 “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 23 de diciembre del 2020 (S.I. N° 23392-2020), **GREGORIO DELFIN TUCTO SANGAY** (adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, sustentado su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, marco normativo que se encuentra derogado (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de la memoria descriptiva suscrita por el Arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega, con Registro C.A.P N° 1015 (fojas 2-3); **2)** copia de la Constancia de Posesión de fecha 30 de diciembre de 2008, emitida por la Municipalidad distrital de Ancón (fojas 4); **3)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 5); **4)** copia del Certificado de Habilidad Profesional de fecha 19 de octubre de 2020, emitida por el Colegio de Arquitectos del Perú – Regional Lima a favor de Víctor Lizardo Salinas Ortega (fojas 6); y, **5)** copia de plano perimétrico suscrito por el Arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega, con Registro C.A.P N° 1015 (fojas 7-8).

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.

Que, "el administrado" ha sustentado su requerimiento en la c) del artículo 77° del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, este ha sido derogado por "el Reglamento", razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello la causal de posesión consolidada regulada en el inciso 3) del artículo 222° de "el Reglamento".

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, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189° de "el reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

7. 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.

8. 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.

9. 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.

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 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00399-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 9-15) del 17 de marzo de 2021; en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) La documentación técnica presentada contiene error, en el cuadro de coordenadas y medidas perimétricas que arrojan un área gráfica (2 700,50 m²) que discrepa del área solicitada (4 175,10 m²); razón por la cual la presente evaluación se ha realizado con el área de (2 700,50 m²), de continuar el presente procedimiento, "el administrado" debe aclarar el área solicitada y presentar nueva documentación técnica que corresponda con el área solicitada, a fin de subsanar errores que contiene la documentación técnica presentada.
- ii) En tal contexto, respecto al área de 2 700,50 m²(área gráfica), está esta Subdirección evaluó "el área gráfica", concluyéndose, entre otros, que:

- a. El área de 2 415,68 m² (89,45% de “el área gráfica”) se superpone con un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 26225. Al respecto, se encuentra en el ámbito en el que mediante la Resolución N° 035-2003/SBN-GO-JAR se extinguió la afectación en uso otorgada al Ministerio de Defensa con R.S. N° 449 del 13.11.1962, ambos actos no se encuentran inscritos en la referida partida registral N° 42647683, pero obran en el acervo documentario de la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP; y,
 - b. El área de 84,82 m² (10,55% del área gráfica), se encuentra sobre un ámbito inscrito a favor del terceros, en la partida registral N° 14519727 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 144471, registro que fue cancelado al adjudicarse a favor de terceros. Se precisa que es una independización de la partida registral N° 42647683.
- iii) Se encuentra en el ámbito del derecho minero de sustancia no metálica, denominado SARTANA2020 con código N° 010097520, que cuenta con procedimiento de titulación en trámite.
- iv) Se encuentra dentro de ámbitos materia de Procesos Judiciales detallados:
- a. Legajo N° 201-2015: estado no concluido; la Asociación Pro Vivienda Villas de Ancón, interpone demanda de Prescripción Adquisitiva de dominio por el inmueble de 7 843 097,48 m² (784,3097 ha) ubicado en el sector 3 a la altura del km. 47.500 de la Carretera Panamericana Norte (variante de Pasamayo) distrito de Ancón, alegando estar en posesión por más de diez años.
 - b. Legajo N° 386-2016: estado concluido; Raul Humberto Reto Nima interpone demanda sobre interdicto de retener; toda vez que, es posesionario de un terreno de 7,000 ha ubicado al km 49 de la Panamericano Norte, alega que entre el 2015 y 2016 se han producido hechos que han tenido como único fin el despojo ilegal de su posesión.
- v) Se encuentra de manera parcial sobre 01 manzana que presenta riesgo sísmico zonificado como COLAPSO a nivel de manzanas, asimismo, según Microzonificación Sísmica del CISMID, se encuentra en la Zona II – Depósitos de Arenas, por otro lado, un ámbito de vulnerabilidad poblacional por causa de sismos; conforme el Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres -SIGRID del CENEPRED, lo cual constituye un riesgo mitigable en tanto se genere una cultura de prevención ante desastres y la Municipalidad de la jurisdicción fiscalice el cumplimiento de normas técnicas antisísmicas en las construcciones.
- vi) No es posible determinar que el predio referido en la Constancia de Posesión de Lote de Terreno del 30 de diciembre del 2008, guarde relación gráfica o involucre a “el predio”, debido a discrepancia con el catastro físico de Ancón - Mz 85 Asociación Popular Villa Mar de marzo de 2016.
- vii) En imágenes satelitales del Programa Google Earth, se aprecia que se trata de un predio con suelo de textura arenosa, no se cuenta con imágenes anteriores a la fecha 25 de noviembre de 2010 con resolución que permita determinar la situación física de “el predio” anterior a dicha fecha; en imágenes de años 2012, 2013 y 2017, se observa un área menor delimitada (aprox. 75%) en su interior presencia de ambientes techados, mientras que en la imagen del año 2020, se apreció totalmente delimitado, sin embargo no es posible identificar el material del cerco ni de los ambientes techados, tampoco la actividad que se desarrolla.
- viii) Presenta zonificación RDM – Residencial de Densidad Medio, de acuerdo con el Plano de Zonificación del distrito de Ancón aprobado con Ordenanza N° 1018-MML del 26.04.07 publicado el 11.07.07.

12. Que, a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio” en atención a lo señalado en el ítem v) del considerando anterior, mediante Oficio N° 01687-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de mayo de 2021, reiterado con Oficio N° 03049-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2021; esta Subdirección solicitó información a la Municipalidad Distrital de Ancón, en adelante “la Municipalidad”; a fin que, se sirva a informar si el predio es considerado habitable, caso contrario se sirva remitir el sustento (Informe de Declaración de Riesgo) que aprueba la declaración de Zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo); cabe precisar que dicho requerimiento a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido atendido; por lo que de conformidad con el artículo 98° de “el Reglamento” esta Subdirección continuará con la evaluación del presente procedimiento².

² **Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición**

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y

13. Que, de lo advertido en el **literal b) del ítem ii)** del décimo considerando el área de 284,82 m² (10,55%) se encuentra sobre un ámbito inscrito a favor de terceros, por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste.

14. Que, en virtud de lo expuesto sólo el área de **2 415,68 m² (89,45% de “el predio”)** es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, por lo que se procedió a la calificación formal de la solicitud de venta directa de “el administrado”, por lo que se emitió el Oficio N° 00242-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25 de enero de 2022 (fojas 42-43), en adelante “el Oficio”, con el que se le solicitó a cumplir con lo siguiente:

- a. Presentar el Plano perimétrico – ubicación del área solicitada y, memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, si los hubiera), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado. Cabe preciar que dicha documentación deberá estar referida al área materia de solicitud.
- b. Para acreditar la antigüedad de la posesión del área materia de interés, debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:
 - Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio.
 - Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
 - Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor de el/la solicitante.
 - Acta de inspección judicial o notarial del predio.
 - Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Cabe preciar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud.

- c. Presentar 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”. Por otro lado, si el área materia de interés corresponde a 4 175,10 m² deberá presentar la documentación técnica descrita en los párrafos precedentes.

15. Para lo que se le otorgó 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 artículo 189.2° de “el Reglamento”.

16. Que, “el Oficio” fue notificado el **28 de enero de 2022**, en el domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo notificado bajo puerta; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5³ del artículo 21° 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 **14 de febrero de 2022**.

17. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 46), “la Asociación” no cumplió con subsanar el íntegro las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente

resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

³ 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

su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe Brigada N° 00168-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0157-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **GREGORIO DELFIN TUCTO SANGAY**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario