



RESOLUCIÓN N° 0531-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 200-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la Sra. **CARMEN ROSA CÁCERES ROJAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de **80.00 m²** ubicada en el distrito de Villa el Salvador, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 21 de diciembre del 2021 (S.I. 32635-2021), **CARMEN ROSA CÁCERES ROJAS** (en adelante “la administrada”), peticiona la venta directa de “el predio” sustentando su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de presentación de la citada solicitud se encontraba derogada, asimismo señala tener la posesión del predio desde el 05 de abril del 2009. (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple de D.N.I. de “la administrada” (fojas 8); **b)** Certificado Literal de la Partida Registral N° P03218779 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 9); **c)** Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico – Ubicación P-01, documentación técnica, firmado por el Arq. Víctor Lizardo Salinas Ortega con CAP 1015 (fojas 10); **d)** Constancia de Posesión de Vivencia emitido por el Pueblo Joven Sector 3 Grupo 31, de fecha 05-12-2019 (fojas 13); **e)** Constancia de Posesión de Vivencia emitido por el Pueblo Joven Sector 3 Grupo 31, de fecha 05-12-2019 (fojas 13); **f)** Copia simple de la Sentencia del Primer Juzgado penal transitorio de Villa el Salvador, emitida el 25 de julio del 2011 (fojas 14); **g)** Otros documentos que sustentan la solicitud.

4. 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.

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”; así como en la 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 artículo 189 de “el Reglamento concordado con el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, regula una de 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, requiriere 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 el inciso 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento” y 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, 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.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0319-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo del 2022 (fojas 27), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P03218779 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con el CUS N° 38907.
- ii) Corresponde a la MZ C4 LOTE 2 SECTOR TERCERO, GRUPO RESIDENCIAL 31 del PUEBLO JOVEN VILLA EL SALVADOR, destinado a SERVICIOS COMUNALES.
- iii) Forma parte de un ámbito incorporado con Registro N° 742-2020 con potencialidad no especificada y sin propuesta de venta por Subasta Pública.
- iv) Se encuentra ubicado en zona de topografía plana, corresponde a un terreno de naturaleza urbana, ubicado a 60 metros de la Av. Las Millas, ocupado por una edificación tipo vivienda de 01 nivel de material prefabricado de madera con techo de calamina, cuya instalación es anterior al 25-11-2010, análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales del periodo marzo de 2010 hasta marzo 2021; e inspección técnica del 02.12.2017 (Ficha Técnica N° 2850-2017/SBN-DGPESDS).
- v) Recae sobre la zonificación Residencial de Densidad Media – RDM.

10. Que, en atención a lo expuesto, se ha determinado que “el predio” constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Comunales, por tanto, mantiene su condición de bien de dominio público, motivo por el cual, para poder acceder al procedimiento de venta directa se debe acreditar que el bien ha perdido la condición de dominio público, debiéndose aprobar previamente la desafectación administrativa

de “el predio”, en mérito a lo establecido en el artículo 92° de “el Reglamento”.

11. Que, en ese contexto, resulta necesario que la solicitante deba cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por tanto, corresponde a esta subdirección realizar la calificación formal de los documentos con los cuales pretende acreditar el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010 del cual se advierte lo siguiente:

- a) La copia simple de la Sentencia del Primer Juzgado Penal Transitorio de Villa el Salvador, emitida el 25 de julio del 2011, por el delito contra el patrimonio – Usurpación agravada en agravio del A.H. “Nueva Era de Impedidos de Villa el Salvador” seguido contra 17 particulares, entre ellos “la administrada”, respecto del lote 2 de la Manzana C4 (“el predio”) y los lotes 6 y 7 de la Mz C5 del A.H. referido, documento el cual se hace referencia que los imputados tomaron por la fuerza posesión de los predios, señalando la existencia de un Acta Fiscal de fecha 19.08.2009, como la diligencia más cercana los hechos, sin embargo, el citado documento ha sido emitido con fecha posterior al 25 de noviembre del 2010, asimismo no se adjunta copia del Acta Fiscal referida, y se puede observar que tampoco describe datos técnicos exactos que permitan determinar la correspondencia con “el predio”; por lo que, no es documento idóneo para acreditar la posesión.
- b) La Constancia de Posesión de Vivencia emitida por el Pueblo Joven Sector 3 Grupo 31, de fecha 05 de diciembre de 2019; sin embargo, el citado documento no ha sido emitido por entidad pública y tiene fecha cierta posterior al 25 de noviembre del 2010; por tanto, no cumple con la formalidad establecida en el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN.

12. Que, en virtud de lo antes expuesto esta Subdirección a través del Oficio N° 1144-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril de 2022 (en adelante “Oficio”) (fojas 33), requirió a “la administrada” lo siguiente: **i)** presentar; a) 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; **ii)** Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante; **iii)** Acta de inspección judicial o notarial del predio; **iv)** 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, de conformidad con el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; **v)** presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

13. Que, es preciso señalar que el “Oficio”, fue notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el 25 de abril del 2022, en el domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa, de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”, en la medida que en la primera visita realizada el 22 de abril de 2022, no se encontró al administrado u otra persona; razón por la cual se le tiene por bien notificado. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el 11 de mayo del 2022.

14. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la administrada” no cumplió con subsanar 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 procedimiento 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.

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00445-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0574-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **CARMEN ROSA CÁCERES ROJAS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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).

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI
FIRMADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO