



**RESOLUCIÓN N° 0611-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de junio del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 411-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **DANILO SÁNCHEZ LIGARDA y ROSA ELVIRA GARCÍA CHUJUTALLI**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 979 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 15, mañana G — Asociación Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 – Pampa León Nueva Asociación, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; 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, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 12 de abril del 2022 (S.I. N° 10355-2022), **DANILO SÁNCHEZ LIGARDA y ROSA ELVIRA GARCÍA CHUJUTALLI** (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal literal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, norma vigente al momento de presentarse la solicitud (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) declaraciones juradas (fojas 5); b) constancia de posesión N° 4616-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 30 de septiembre del 2010 (fojas 16); c) citación emitida por la Comunidad Campesina Llanavilla el 10 de octubre del 2004 (fojas 18); d) certificado de adjudicación y posesión a perpetuidad emitido por la Comunidad Campesina Llanavilla (fojas 19); e) carnet de miembro de la Comunidad Campesina Llanavilla (fojas 20); f) certificado de adjudicación emitido por la Comunidad Campesina Llanavilla el 14 de mayo del 1996 (fojas 21); g) certificado de posesión emitido por la Comunidad Campesina Llanavilla el 14 de mayo de 1996 (fojas 22); h) certificado de denuncia policia emitido por la Comisaria de Nueva Esperanza el 25 de febrero del 2013 (fojas 23); i) recibos Nros. 000901, 000601, 000602, 000072, 00005, 000385, 000070, 00097, 000053, 000024, 00027, 00052 y 000107 emitidos por la Comunidad Campesina de Llanavilla (fojas 24); j) declaración jurada de impuesto predial (HR y PU) emitida por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 24 de julio del 2014 (fojas 41); k) recibos de caja única Nros. 0606672, 0606673, 0606674, 0606675, 0606676, 0606677, 0606678, 0126930, 0126931, 0745895, 0745896, 0583193, 0583194, 063058, 063059, 063057, 0344810 y 0344811 emitidos por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo (fojas 42); l) declaración jurada de autovaluo del 2014 (PU y HR) emitidos por la Municipalidad distrital de Villa

María del Triunfo (fojas 45); m) arbitrios municipales del 2014 emitidos por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo (fojas 47); n) estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 24 de julio del 2014, 21 de febrero del 2019, 31 de marzo del 2018, 9 de diciembre del 2021 y 29 de diciembre 2016 (fojas 49); o) memoria descriptiva (fojas 68); p) plano perimétrico (fojas 70); q) plano de ubicación y localización (fojas 71); y, p) diez (10) fotografías (fojas 72).

3. Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa, ha sido derogada 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.

4. Que, en el caso en concreto, “los administrados” señalan que cuenta con la posesión consolidada de “el predio” establecida en la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA normativa que estuvo vigente al momento de presentar la solicitud, sin embargo, conforme se indicó en el considerando anterior corresponde adecuar su petitorio a la causal de posesión que la a fecha de expedición de la presente resolución se encuentra regulada por el incisos 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

5. 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.

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”, 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”).

7. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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, 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “los administrados”, emitiendo los Informes Preliminares Nros. 510-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril del 2022 y 576-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo del 2022 (fojas 78), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Efectuada revisión de la documentación técnica presenta se desarrolló la poligonal de “el predio”, siendo que de acuerdo a las coordenadas UTM zona 18S (Datum – WGS84), consignadas en el plano perimétrico, resultando un área de 1 006,59 m<sup>2</sup>, valor que difiere con lo solicitado en 27.59 m<sup>2</sup>.

ii) Forma parte de un ámbito e mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03269566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (predio Matriz), con CUS N° 57953.

iii) Según las imágenes satelitales del Google Earth del 2002 al 2021, de lo cual, se advierte que se trata de un terreno de naturaleza eriaza con pendiente variada además se aprecia que se encuentra desocupado, salvo en el extremo norte abarcando una extensión menor del 1 % del área solicita, situación que se aprecia a partir del 2005, se encuentra con cerco perimétrico y afectado parcialmente por troza carrozable.

11. Que, en atención a lo señalado “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición.

12 Que, en tal contexto, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el segundo considerando de la presente resolución mediante los cuales “los administrados” pretenden acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

? El certificado de vivencia emitido por la Asociación de Posesionarios y Promotores con Proyectos Agropecuarios “Pachacamac” – APIPAP, el 5 de febrero del 2006, constituye documento privado; asimismo se indica un área distinta (5,000 m<sup>2</sup>) a la de “el predio” teniendo como contribuyente a Eraclides Vilcapoma Ríos; por lo que no resulta documento idóneo para acreditar formalmente la posesión del área solicitada;

? La citación emitida por la Comunidad Campesina de Llanavilla emitida el 10 de octubre del 2004 y el carnet de miembro de la Comunidad Campesina Llanavilla; dichos documentos no acreditan la posesión en la medida que trata de una citación a fin de tratar como temas relacionadas a la referida Comunidad Campesina y la identificación de la condición de comunero.

? El certificado de adjudicación y posesión a perpetuidad, título de propiedad 1746 y certificado de adjudicación emitido por la Comunidad Campesina de Llanavilla el 14 de mayo del 1996, diez (10) fotografías, no constituyen documentación idónea para acreditar la posesión en la medida que no se puede determinar su correspondencia con “el predio”, en la medida que no indican datos técnicos (colindancia y linderos).

? El certificado de posesión emitido por la Comunidad Campesina de Llanavilla el 14 de mayo del 1996, recibos Nros. 000901, 000601, 000602, 000072, 000005, 000385, 000070, 000053, 000024, 00027, 00052 y 000107 emitidos por la Comunidad Campesina de Llanavilla; dichos documentos no acreditan la posesión de “el predio” en la medida que no ha sido emitido por entidad pública.

? El certificado de la denuncia policía emitida por la Comisaria PNP de Nueva Esperanza el 25 de febrero del 2013, declaración jurada de impuesto predial (HR y PU) emitida por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 24 de julio del 2014, recibos de caja única Nros. 0606672, 0606673, 0606674, 0606675, 0606676, 0606677 y 0606678 emitidos por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo, declaración jurada de autoevaluó del 2014, arbitrios municipales del 2014, recibos de caja única Nros. 0126930 y 0126931 emitidos por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 7 de diciembre del 2015, estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 24 de julio del 2014, recibo único de caja Nros. 0745895 y 0745896 emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 21 de febrero del 2019, estados de cuenta corriente emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 21 de febrero del 2019 y 31 de marzo del 2018, recibos de cajas únicas Nros. 0583193, 0583194, 063058, 063059 y 063057 emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 31 de marzo del 2018 y 9 de diciembre del 2021, estado de cuenta resumido emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 9 de diciembre del 2021, recibos de cajas únicas Nros. 0344810 y 0344811 emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 29 de diciembre del 2015, estado de cuenta corriente – pendiente emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 24 de julio del 2014, 21 de febrero del 2019, 31 de marzo del 2018, 9 de diciembre del 2021 y 29 de diciembre 2016 y recibo de caja única N° 0004339 emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 9 de diciembre del 2021; dichos documentos no constituyen documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 1509-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 88), requirió a “los administrados” subsanen lo siguiente: i) adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, iii) 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 de “el 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”.

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 9 de mayo del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “los administrados”, según consta en el cargo (fojas 91). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. 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 24 de mayo del 2022.

15. Que, a través del escrito presentado el 18 de mayo del 2022 (S.I N° 13180-2022) (fojas 92), “los administrados” dentro del plazo establecido en “el Oficio” solicita ampliación de plazo por 10 días hábiles; asimismo adjuntan, entre otros, la siguiente documentación: a) estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 24 de julio del 2014 (fojas 96); b) recibos de caja única Nros. 0606674 y 0606675 emitidos por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 24 de julio del 2014 (fojas 97); c) memoria descriptiva (fojas 98); d) plano perimétrico (fojas 100); e) plano de ubicación y localización (fojas 102); f) certificado de adjudicación y posesión a perpetuidad emitido por la Comunidad Campesina Llanavilla (fojas 105); g) certificado de adjudicación emitido por la Comunidad Campesina Llanavilla el 14 de mayo del 1996 (fojas 108); h) certificado de posesión emitida por la Comunidad Campesina Llanavilla el 14 de mayo de 1996 (111); y, f) carnet de miembro de la Comunidad Campesina Llanavilla (fojas 114).

16. Que, en atención a ello, de conformidad con el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento” y el artículo 6.4 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” esta Subdirección a través del Oficio N° 01713-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo del 2022 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 115) otorgó prórroga del plazo por 10 (diez) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, adicional al plazo inicialmente otorgado, para subsanar la observación formulada mediante “el Oficio”, siendo recibido por mesa de parte virtual el 23 de mayo del 2022 (fojas 116), el cual venció el 7 de junio del 2022.

17. Que, en virtud de la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “los administrados” han cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud, las cuales se encuentran descritas en el décimo segundo considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

17.1. Respecto a presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales:

Del contenido del escrito presentado por “los administrados” se advierte que no han presentado la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Por lo expuesto, se concluye que no han cumplido con subsanar la observación.

17.2. Respecto al cumplimiento de los requisitos de la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”:

Sobre el particular, conforme se desprende “los administrados” solicitan la venta directa invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

En tal sentido, está Subdirección evaluó la documentación técnica adjuntada con la finalidad de evaluar el cumplimiento de los elementos de la referida causal 4), emitiendo el Informe Preliminar N° 244-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero del 2022 (fojas 65), el cual concluye lo siguiente:

i) Los recibos de caja única Nros. 0606674 y 0606675 emitidos por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 24 de julio del 2014, estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 24 de julio del 2014, certificado de adjudicación y posesión a perpetuidad emitido por la Comunidad Campesina Llanavilla, certificado de adjudicación emitido por la Comunidad Campesina Llanavilla el 14 de mayo del 1996, certificado de posesión emitida por la Comunidad Campesina Llanavilla el 14 de mayo de 1996 y el carnet de miembro de la Comunidad Campesina Llanavilla; dicha documentación ya fue valorada la cual dio mérito a la emisión de “el Oficio”; asimismo han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.

ii) Por otro lado, respecto a la memoria descriptiva, plano perimétrico y plano de ubicación y localización; dichos documentos fueron evaluados dando mérito a la emisión de los Informes Preliminares Nros. 510-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril del 2022 y 576-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo del 2022. Por lo expuesto, se concluye que no han cumplido con subsanar la observación.

18. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “los administrados” no han cumplido con subsanar observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

20. Que, de otro lado, de otro lado, corresponde comunicar 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 la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de brigada N° 521-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio del 2022 y el Informe Técnico Legal N° 684-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DANILO SÁNCHEZ LIGARDA y ROSA ELVIRA GARCÍA CHUJUTALLI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

**CUARTO.- 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.º 18.1.1.4

#### **VISADO POR:**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**