

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0808-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto del 2022

VISTO:

La Resolución N° 1006-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre del 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que declaró estimado el recurso de reconsideración interpuesto contra Resolución N° 729-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2021 contenida en el procedimiento de venta directa seguido en el Expediente N° 576-2021/SBNSDDI; 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 Resolución N° 729-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2021 (en adelante "la Resolución") (fojas 110) se declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por Janina Esther Chavarry Espinoza (en adelante "la administrada") respecto de un área de 407 m², ubicado en el Sector Grupo 15, manzana M lote 1, distrito Villa el Salvador, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio") en la medida que se advierte que el módulo prefabricado el cual es usado como vivienda, el área techada con cobertura de calamina y cercas metálicas donde se encontraba un corral y una cochera, son de material removible, precario, no resultando por tanto irreversible para el uso o servicio público de "el predio"; por lo que no corresponde que esta Subdirección disponga la desafectación administrativa de "el predio" para su posterior venta directa.

3. Que, mediante escrito presentado el 23 de setiembre de 2021 (S.I. N° 25018-2021) (fojas 75) "la administrada" interpone recurso de reconsideración en contra de "la Resolución", argumentando que en "el predio" existe ocupación para lo cual presenta muestras fotográficas como medio probatorio (nueva prueba), las que requiere que sean valoradas en forma conjunta con los demás medios probatorios presentados por "la administrada" a fin de determinar el cumplimiento de los requisitos formales de su solicitud de venta directa.

4. Que, mediante Resolución N° 1006-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre del 2021 (fojas 125), esta Subdirección estimó el recurso, disponiendo retrotraer el presente procedimiento a la etapa de calificación formal, la cual comprende entre otros, la evaluación de la presentación de los requisitos formales exigidos por la causal de la venta directa invocada por parte de “la administrada”.

5. 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 las solicitudes.

6. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO 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”.

7. 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.

8. Que, mediante escritos presentados el 22 y 28 de noviembre del 2021 (S.I. Nros. 30244-2021, 30823-2021 y 30824-2021) (fojas 135), José Gutiérrez Marca, Víctor Pedraza Salazar, Mónica Inca Pacheco, Ana Robles Gomero y Angélica Anco Llanos de Paco, formulan oposición contra el procedimiento de venta directa presentada por “la administrada” (en adelante “los opositores”). adjuntando diversa documentación que sustenta su requerimiento (fojas 135 al 155). En atención a ello, mediante Oficio N° 5365-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre del 2021 (fojas 157), se les comunicó que según el numeral 200.1 del artículo 200 de “el Reglamento”, la resolución en los actos de disposición se pronuncia sobre la solicitud (compraventa) y la oposición, cuando se presente; además, el numeral 226.3 del artículo 226 de “el Reglamento”, establece que la oposición en la compraventa se resolverá en la resolución que apruebe la compraventa.

9. Que, en ese marco legal, a través del documento descrito en párrafo anterior, el expediente se encuentra en la primera etapa del procedimiento para el otorgamiento de acto de disposición efectuada en forma directa (evaluación formal de la solicitud), no corresponde aún que esta Subdirección se pronuncie por cada uno de los argumentos planteados en su oposición, siendo notificado el 20 de diciembre del 2021, en la casilla electrónica habilitada para efectos de la presente oposición.

10. Que, a fin de continuar con la evaluación de la solicitud de venta directa de “la administrada” de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución N° 1006-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre del 2021 (fojas 125), se deberá considerar que al haberse determinado a través del Informe Preliminar N° 818-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2021 (fojas 36), que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia y es un bien de dominio público, corresponde que esta Subdirección determine el cumplimiento de los requisitos formales de las causales invocadas en su solicitud de venta directa.

11. Que, de la revisión de los documentos presentados por “la administrada” a su solicitud de venta, así como en su recurso de reconsideración, éstas no resultan idóneas para acreditar alguna de las causales de venta directa (3° y 4° del artículo 222° de “el Reglamento”), anteriormente señaladas en la medida que:

- i. Catorce (14) imágenes fotográficas, no cumplen con la formalidad descrita en el numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” para acreditar la posesión de “el predio”.
- ii. Copia de la denuncia policial de ocurrencia de pérdida de documentos y especies, no cumplen con la formalidad descrita en el numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” para acreditar la posesión, en la medida que, no se acredita formalmente la posesión de “el predio” en favor de “la administrada”.
- iii. Declaración jurada de domicilio de fecha 30 de diciembre de 2020, no cumple con la formalidad descrita en el numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” para acreditar la posesión de “el predio”.
- iv. Constancia de posesión, emitida por el Teniente Gobernador de la Gobernación de Lima Raúl Quintana Morales el 12 de noviembre de 2009, no puede ser valorada para acreditar formalmente el ejercicio de posesión, toda vez que, las gobernaciones y tenencias de gobernación son autoridades políticas que no cuentan con funciones para otorgar certificados de posesión según el Reglamento de Organización y Funciones de las Autoridades Políticas aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2007-IN, vigente a la fecha de emisión de dicho documento, por lo que no es documento idóneo que acredite la posesión de “el predio”.

De acuerdo a los documentos adjuntados por “la administrada” a su recurso de reconsideración, se ha determinado lo siguiente:

- a. Respecto al recibo de Luz del Sur (suministro N° 1610825), correspondiente a setiembre 2021, no cumplen con la formalidad descrita en el numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” para acreditar la posesión de “el predio”, al haber sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- b. En relación a las nueve imágenes fotográficas, no cumplen con la formalidad descrita en el numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” para acreditar la posesión de “el predio”.

12. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 5364-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre del 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 155), con el que requirió a “la administrada” lo siguiente: **i)** precisar la causal de venta directa en la que ampara su requerimiento, el mismo que se encuentra regulado en el artículo 222° de “el Reglamento”; y, **ii)** adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010. 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”.

13. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 29 de diciembre del 2021, en la dirección señalada por “la administrada” en su solicitud, siendo recibido por “la administrada” (fojas 155); determinándose que se encuentra bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4¹ del “TUO

¹ La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

de la Ley N° 27444". En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas vencía el 17 de enero del 2022.

14. Que, mediante escrito presentado el 7 de enero del 2022 (S.I N° 00354-2022) (fojas 160), "la administrada" designa como su abogado defensor a la doctora María Laura Millones Cumpa, y con escrito presentado el 17 de enero del 2022 (S.I N° 00996-2022) (fojas 166), dentro del plazo establecido adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** baucher de depósito del 2 de diciembre del 2017 (fojas 178); **b)** contrato de compromiso emitido el 23 de marzo del 2015 (fojas 179); **c)** documento privado emitido el 11 de enero del 2015 (fojas 180); **d)** formato digital de afiliación emitido el 22 de septiembre del 2015 (fojas 181); **e)** boletas emitidas el 28 y 29 de noviembre del 2009 y 3 de diciembre del 2009 (fojas 184); y, **f)** acta de asamblea general (fojas 187).

15. Que, en virtud de la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si "la administrada" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud, las cuales se encuentran descritas en el décimo primero considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

15.1 Respecto a precisar la modalidad de venta directa en la que ampara su solicitud:

"La administrada" no precisa si su petitorio se encuentra enmarcado en la modalidad de venta directa prevista en la causal 3) o 4) del artículo 222° de "el Reglamento". En tal sentido, se concluye que no ha subsanado dicha observación.

15.2 Respecto al cumplimiento de los requisitos de forma establecidos para el procedimiento de venta directa invocado:

La presentación de documentos con los cuales acredite el cumplimiento de los requisitos de forma establecidos para la modalidad de venta directa seleccionada, se encuentra sujeta al cumplimiento de la anterior observación, en la medida que resulta necesario que "la administrada" precise la causal de venta directa en la que sustenta su requerimiento. Esto con la finalidad de que esta Subdirección pueda evaluar el cumplimiento de la mismas, toda vez que si bien la antigüedad de la posesión es similar; cada causal se sustenta en elementos distintos, los cuales son corroborados en la inspección técnica de acuerdo a lo establecido en el numeral 5.7. de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN". En tal sentido, se concluye que no ha subsanado dicha observación.

16. Cabe señalar, que mediante escrito presentado el 21 de julio del 2022 (S.I N° 19357-2022) (fojas 190), es decir fuera de plazo otorgado, "la administrada" señala que su solicitud de venta directa se encuentra enmarcada en la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento"; sin embargo, de acuerdo al marco legal descrito en sexto considerando; se colige que no cumplió con precisar la causal dentro del plazo señalado en "el Oficio".

17. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que "la administrada" no ha 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.

18. Que, sin perjuicio a lo señalado en el décimo sexto considerando, y en el extremo que señala que su solicitud de venta directa se encuentra enmarcada en la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento", con lo cual se precisa la causal de venta directa en la que se enmarca su requerimiento, requisito señalado en el inciso 1) del numeral 100.1 del artículo 100° de "el Reglamento", concordante

con el inciso 1) del numeral 6.1 del artículo 6° “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; por lo que esta Subdirección procederá a aperturar un nuevo expediente administrativo con la finalidad de realizar la evaluación integral del requerimiento.

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° 0685-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 908-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer la apertura un nuevo expediente administrativo con la finalidad de realizar una nueva evaluación de la petición formulada por **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**.

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).

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