

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0866-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 604-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ENRIQUE CAJALEÓN CANO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 949,50 m², ubicado en el lote 06 de la manzana H, 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 20 de abril de 2022 (S.I. N° 10892-2022), ENRIQUE CAJALEÓN CANO en adelante “el administrado”, solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: a) Declaración jurada (fojas 4); b) Constancia de Posesión N° 4619-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 30 de setiembre de 2010 (fojas 6); c) Declaración de impuesto predial (HR y PU) emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 23 de abril de 2013 (fojas 7); d) Estado de Cuenta Corriente de impuesto predial emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo del 23 d abril del 2013 (fojas 11); e) Data básica del predio 2013 emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 23 de abril de 2013 (fojas 12); f) Declaración Jurada de Autoavaluo 2013 emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 23 de abril de 2013 (fojas 13); g) Arbitrios Municipales 2013 emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 23 de abril de 2013 (fojas 15); h) plano perimétrico (fojas 29); i) Plano ubicación y localización signado con código UL1 (fojas x) y; j) ocho (8) fotografías (fojas 33).

3. Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”. En el caso en concreto, “la administrada” sustenta su requerimiento 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 inciso 4) del artículo 222° de "el Reglamento".

4. Que, el procedimiento de 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").

5. 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 complementé 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".

6. 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.

7. 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.

8. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (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.

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 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00766-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 37) del 23 de junio de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

i) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en Datum – PSAD56 – Zona 18, se verifica que el área gráfica resultante es de 1 512,23 m², la cual difiere con "el predio"; sin embargo, se deja constancia que el presente diagnóstico se realizara con el área gráfica resultante.

ii) Se encuentra en un ámbito de mayor extensión denominado Parcela E, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P03269566 de la Oficina Registral de Lima, con el CUS N° 57953.

iii) De la evaluación de la situación física y ocupación, se verifica que "el predio" es un terreno ubicado en zona de expansión urbana, de topografía accidentada, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros. Sobre "el predio" se visualiza un inmueble de similar geometría parcialmente cercado, en su interior se visualiza módulos de vivienda con techo de calamina que

representa el 30% del área total, asimismo, delimita por el frente con una vía de acceso que según el plano de ubicación correspondería a la Av. Eucaliptos, los indicios de ocupación son posteriores al año 2008.

iv) Recae totalmente en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista - PTP, aprobado por Ordenanza N°1084-MMI del 11 de octubre de 2007, que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo.

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 “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

? La Constancia de posesión N° 4619-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 30 de septiembre del 2010, dicho documento no acredita la posesión en la medida que el área difiere del área grafica resultante de 1 512,23 m², asimismo, no se puede precisar si el área si “el predio” forma parte del área resultante de 1 512,23 m².

? El Impuesto predial (HR y PU) emitida por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 23 de abril del 2013, estados de cuenta corriente emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 23 abril del 2013, data básica del predio – 2013 emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 23 de abril del 2013, declaración jurada de autovaluo correspondiente al 2013 emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 23 de abril del 2013, arbitrios municipales – 2013 emitidos por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo, declaración jurada de autovaluo correspondiente al 2013 emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 23 de abril del 2012; 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.

? Ocho (8) fotografías, no constituye documentación idónea para acreditar la posesión en la medida que no se puede determinar su correspondencia con “el predio”, siendo que no indican datos técnicos (colindancia y linderos).

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° Oficio N° 02553-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25 de julio de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 42), requirió a “el administrado” subsane lo siguiente: i) adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, ii) 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 25 de julio del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta en el cargo (fojas 47). 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 11 de agosto del 2022.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 48) y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “el administrado” 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 su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

16. 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”.

17. 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 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 714-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 961-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ENRIQUE CAJALEÓN CANO**, por los argumentos 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 procedimiento 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° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario