

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0940-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 403-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARCIAL FERNANDO ADRIANZÉN HUAMÁN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 300 m², ubicado en la Mz. X, Lote 15, Av. Laderas (Ex. Av. Bático) en el distrito de Pucusana, 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 sus 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 09 de marzo del 2022 (S.I. N° 07237-2022), **MARCIAL FERNANDO ADRIANZÉN HUAMÁN** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 6) del artículo 222° de “el Reglamento” y además refiere que ejerce la posesión desde enero del 2001 (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero geógrafo Manuel Godofredo Arias Espichan, lamina PP-01-L (fojas 5); **b)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero geógrafo Manuel Godofredo Arias Espichan (fojas 8-11); **c)** certificado de habilidad del Colegio de Ingeniero del Perú del 01 de marzo de 2023 (fojas 13); **d)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales (fojas 15); **e)** copia de los estados de cuenta anual del impuesto predial y arbitrios del periodo 2019, 2020, 2021 emitidos por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 17-19); **f)** copia del cargo de notificación N° 401-2018-SGRTYR/MDP del 22 de junio de 2018 (fojas 20); **g)** copia de orden de pago N° 00401-2018-MDP-SGRTYR emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 21-22); **h)** copia del calendario

tributario del 2016 y su declaración jurada de autoavaluo impuesto predial 2016 – HL, HR, PU (fojas x-23-24); **i**) copia del calendario tributario del 2015 y su declaración jurada de autoavaluo impuesto predial 2015 – HR, PU, HL, (fojas 25-26); **j**) copia del calendario tributario del 2014 y su declaración jurada de autoavaluo impuesto predial 2014 – HR, PU, HL (fojas 27-28); **k**) copia del calendario tributario del 2013 y su declaración jurada de autoavaluo impuesto predial 2016 – HR, PU, HL (fojas 29-30); **l**) copia del calendario tributario del 2012 y su declaración jurada de autoavaluo impuesto predial 2012 – HR, PU, HL (fojas 31-32); **m**) copia del calendario tributario del 2011 y su declaración jurada de autoavaluo impuesto predial 2011 – HR, PU, HL (fojas 33-34); **n**) copia de carta N° 0160-2011-AT/MDP emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana (foja 35); **ñ**) copia de estado adeudo por cuota emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 16 de julio de 2011 (fojas 36); **o**) copia de una solicitud de prescripción de impuesto predial de los años 1998 al 2004 de fecha 28 de noviembre de 2009 (fojas 37); **p**) copia de pre – coactivo N° 0631 emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 38); **q**) copia de la declaración jurada de impuesto predial – decreto legislativo N° 778 del año 2001 – HR, PU (fojas 39-40); **r**) recibos por conceptos de arbitrios e impuesto predial del periodo 2021, 2020, 2019, (fojas 42-44); **s**) copia de estado de cuenta corriente del impuesto predial y arbitrios del periodo 2016, 2017 y 2018 con su respectivo pago de S/ 1,453.10 (fojas 45); **t**) copia de estado de cuenta corriente del impuesto predial y arbitrios del periodo 2015 (fojas 46); **u**) copia de recibo por concepto de arbitrios e impuesto predial del 2018 (foja 47); **v**) copia de recibo por concepto de arbitrios e impuesto predial del 2017, 2016, 2015, 2014, 2012, 2011, 2010 (fojas 48-55); **w**) copia de recibo por concepto de limpieza pública, impuesto predial y parques y jardines del 2009, 2008, 2007, 2006, 2005, (fojas 56-61); **x**) copia de declaración jurada de impuesto predial – decreto legislativo 776 del periodo 2001 – HR y PU (fojas 62-63); **y**) copia de la Resolución de Alcaldía N° 332-01-MDP emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 12 de diciembre del 2001 (fojas 65-66); **z**) copia del certificado de posesión N° 017/DDUM/MDP/02 emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 14 de enero de 2002 (fojas 67); **1.a.)** copia del certificado de demarcación N° 009/MDP/DDU/01 emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 14 de enero de 2002 (fojas 68); **1.b.)** copia de la declaración jurada de autenticidad de documentos (fojas 70).

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 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”).

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el 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, el numeral 142.1) del artículo 142º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley Nº 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 147º 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar Nº 00511-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril del 2022 (fojas 72-76), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra en un ámbito de mayor extensión de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral Nº 13816100 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS Nº 103171.
- ii) “El administrado” invoca la causal 6) del artículo 222 de “el Reglamento” y adjunta diversa documentación, entre ellos, la Resolución de Alcaldía 332-01-MDP de fecha 12.12.2001 que resuelve otorgar el reconocimiento de la posesión; por lo que corresponde al especialista legal evaluar la procedencia o no del requerimiento de venta.
- iii) De la situación física y ocupación de “el predio”, de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth que comprende el periodo del 2003 al 2016 y de la imagen del Street View del año 2013, se advierte que se trata de un predio de naturaleza eriaza con pendiente moderada, que se encuentra en zona de expansión urbana y en condición de desocupado sin cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros.
- iv) De la revisión de la Ficha Técnica Nº 0048-2016/SBN-DGPE-SDDI asociado al CUS Nº 103171, que comprende “el predio” se observa que se trata de un terreno de forma regular, de superficie plana, suelo arenoso, pendiente moderada y que se encuentra desocupado.

11. Que, en ese sentido, y en atención a lo expuesto, se colige que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y constituye predio de dominio privado y de libre disponibilidad; por lo que está Subdirección procedió con la evaluación formal de la solicitud de venta directa de “el administrado” emitiendo el Oficio Nº 02449-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio del 2022 (en adelante “el Oficio”), en la que le informamos que: **a)** se observa que sustenta su requerimiento en la causal 6) del artículo 222 de “el Reglamento”, debiendo para ello señalar la ley o el supuesto especial en que se encontraría inmerso su pedido y adjuntar la documentación correspondiente que acredite y respalde su pretensión; **b)** que de la lectura de su solicitud se observa que manifiesta ejercer la posesión de “el predio” desde el año 2001; en ese sentido, se le informó que según la información del Google Earth durante el periodo del 2003 al 2016, la imagen del Street View del año 2013 y la Ficha Técnica Nº 0048-2016/SBN-DGPE-SDDI, que comprende “el predio”, se trata de un terreno de forma regular, de superficie plana, suelo arenoso, pendiente moderada y que se encuentra desocupado; razón por la cual no cumple con el ejercicio de la posesión efectiva con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 exigido en las causales 3) y 4) del artículo 222º de “el Reglamento”, motivo por el cual, no es posible disponer de “el predio” por las causales de posesión; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) 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 numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146º del “TUO de la Ley Nº 27444” (fojas 78).

12. Que, “el oficio” fue notificado el **18 de julio del 2022** a través de la casilla electrónica, conforme consta en la Constancia de Notificación Electrónica (foja 79), aprobada por Resolución N° 0025-2021/SBN-GG del 06 de abril del 2021. En ese sentido, se le tiene por notificado al haber cumplido con lo dispuesto en el numeral 20.4 del artículo 20¹ del “T.U.O de la Ley N°27444”. Por tal razón, 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 **04 de agosto del 2022**.

13. Que, mediante escrito presentado el 25 de julio de 2022 (S.I. N° 19629-2022) “el administrado” dentro del plazo establecido adjunta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio”; por lo que corresponde determinar a esta Subdirección si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:

Respecto a señalar la ley o el supuesto especial en que se encontraría inmerso y adjuntar la documentación que acredite y respalde su pretensión, en atención a la causal 6) de “el Reglamento”:

De la evaluación de la solicitud de venta, se observa que “el administrado” no indica expresamente la ley o el supuesto en el cual se encuentra inmerso su pedido ni adjunta la documentación que acredite la causal invocada en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución; no obstante, se advierte que, en su solicitud, “el administrado” invoca el numeral 4 del artículo 222 de “el Reglamento” y el inciso 3 del numeral 5.6. de “la Directiva” y además adjunta documentación con la cual pretende acreditar la posesión de “el predio” pese a que en “el Oficio” se indicó que de acuerdo al aplicativo Google Earth durante el periodo del 2003 al 2016, la imagen del Street View del año 2013 y la Ficha Técnica N° 0048-2016/SBN-DGPE-SDDI, este se encuentra desocupado, no cumpliendo por tanto el presupuesto de la posesión requerido para las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

14. Que, en atención a lo descrito en el considerando anterior, se advierte que “el administrado” ha reformulado su pretensión en el sentido que ha modificado la causal de venta directa con la que inicialmente requirió la venta directa de “el predio”, toda vez que ahora invoca en su solicitud las causales de posesión que se encuentran descritas en el numeral 3) y 4) del artículo 222 de “el Reglamento”; por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “el administrado” teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, las que establecen los requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, detallados a continuación:

- i) Para el inciso 3): a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”)
- ii) Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros

¹ Artículo 20. Modalidades de notificación

20.1 Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:

(...)

20.4.

(...)

La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.

En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

Asimismo, se establece la implementación de la casilla única electrónica para las comunicaciones y notificaciones de las entidades del Estado dirigidas a los administrados. Mediante Decreto Supremo refrendado por la Presidencia del Consejo de Ministros se aprueban los criterios, condiciones, mecanismos y plazos para la implementación gradual en las entidades públicas de la casilla única electrónica.

distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

15. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iii) y iv) del décimo considerando de la presente Resolución, de acuerdo a la inspección realizada por los profesionales de esta Subdirección el 09 de enero de 2016, en el CUS 103171, se advierte que “el predio” se superpone en su totalidad de acuerdo a la Ficha Técnica N° 0048-2016/SBN-DGPE-SDDI, en la que se precisa que se trata de un terreno de forma regular, de superficie plana, suelo arenoso, pendiente moderada y que se encuentra desocupado. En ese sentido, se concluye que “el administrado” no cumple con los requisitos descritos en el décimo quinto considerando de la presente Resolución para proceder a una venta por la causal 3) o 4) del artículo 222 de “el Reglamento”, en la medida que para ambas causales el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre del 2010 y de acuerdo a lo descrito en la citada ficha se desprende que “el predio” se encuentra desocupado y sin cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros; motivo por el cual, no sería posible continuar con la evaluación de lo solicitado por “el administrado”.

16. Que, en atención a lo expuesto corresponde, declarar improcedente la solicitud de venta directa de “el administrado”; debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Técnico Legal N° 1037-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre del 2022 y el Informe Brigada N° 0792-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **MARCIAL FERNANDO ADRIANZÉN HUAMÁN**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario