



RESOLUCIÓN N° 0972-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 194-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ADRIÁN PACCO SUTTA Y JHOSELIN LESLI CHAUCA CACHA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 58.50 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° Nro. 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de diciembre del 2021 (S.I. N° 32634-2021), **ADRIÁN PACCO SUTTA Y JHOSELIN LESLI CHAUCA CACHA**, en adelante “los administrados”, solicitan la venta directa de “el predio”, invocando el inciso c) del Decreto Legislativo 007-2008-VIVIENDA, normativa que encuentra derogada (fojas 1-7). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de sus documentos nacionales de identificación (fojas 8-9); **2)** copia del Certificado Literal de la partida N° P03218800 del Registro de Predios, emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 10-15); **3)** copia del plano perimétrico, suscrito por el Ing. Civil John Conrad Barrena Dioses con CIP N° 63606 (fojas 16); **4)** copia de la memoria descriptiva, suscrita por el Ing. Civil John Conrad Barrena Dioses con CIP N° 63606 (fojas 17-19); **5)** copia de la Constancia de Posesión de Vivencia del 15 de abril del 2019, emitida por la presidenta del Pueblo Joven Sector 3 31 de Villa El Salvador (fojas 20); **6)** copia simple de la Sentencia S/N de fecha 25 de 2011, emitida por el Primer Juzgado Penal Transitorio de Villa El Salvador (fojas 21-23); **7)** copia simple de la Sentencia de Vista “Resolución N° 150” del 19 de marzo del 2014, emitido por la Segunda Sala Penal Transitoria Procesos con Reos en Cárcel – Corte Superior de Justicia de Lima Sur (fojas 24-25); **8)** copia simple del contrato privado de transferencia de derechos y acciones de un bien inmueble del 15 de octubre del 2021 (fojas 26-29); **9)** copia del contrato privado de transferencia de acciones y derechos sobre derechos posesorios del 05 de febrero de 2020 (fojas 30-31); y, **10)** copia simple del recibo de 30 de julio de 2021, emitido por Cálidda (fojas 32).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado 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.

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 complementa 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".

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 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.

9. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (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.

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00306-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 33-35) del 07 de marzo de 2022; en el cual 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 N° P03218800 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 38941.
- ii) Corresponde a la MZ C5 LOTE 7 SECTOR TERCERO, GRUPO RESIDENCIAL 31 del PUEBLO JOVEN VILLA EL SALVADOR, destinado a SERVICIOS COMUNALES.
- iii) Se descarta que "el predio", se encuentre afectado por Derechos Mineros, Áreas Naturales Protegidas, Líneas de Transmisión Eléctrica, Vías, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CIRAS, predios rurales, ni Comunidades Campesinas.

- iv) Forma parte de un ámbito incorporado con Registro N° 743-2020 con potencialidad no especificada y sin propuesta de venta por Subasta Pública.
- v) Recae sobre la zonificación Residencial de Densidad Media – RDM.
- vi) Se encuentra ubicado en zona de topografía plana, corresponde a un terreno de naturaleza urbana, ubicado a 60 metros de la Av. Las Millas y se encuentra ocupado en su totalidad por una vivienda color verde, de un (1) piso y de material rústico con muros de madera y techo de calamina, asimismo se encuentra asignado como 7-2.

12. Que, al haberse determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, se procedió a la calificación formal de la solicitud de venta directa de “los administrados”, por lo que se emitió el Oficio N° 02704-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 08 de agosto de 2022 (fojas 36), en adelante “el Oficio”, con el que se le solicitó a cumplir con lo siguiente:

- I. Acreditar la posesión de acuerdo a lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el ítem 3 del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:
 - 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.
 - b. Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - c. Acta de inspección judicial o notarial del predio.
 - d. 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.
 - e. Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.
- II. Adjuntar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

13. Que, para la subsanación de las observaciones formuladas, esta Subdirección le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 189.2° de “el Reglamento”.

14. Que, “el Oficio” fue notificado el 18 de agosto de 2022, en el domicilio señalado por “los administrados” en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, de acuerdo al Acta de Notificación Bajo Puerta el notificador dejó constancia de su primera visita con fecha 16 de agosto de 2022 y de la segunda oportunidad con fecha 18 de agosto de 2022; no encontrándose en ninguna oportunidad a “los administrados” u otra persona mayor de edad que pudiera recibir la notificación; por lo que, en atención a lo dispuesto en el numeral 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444¹, se procedió a dejar “el Oficio”, teniéndose a “los administrados” por bien notificada. En tal sentido, 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 06 de septiembre de 2022.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD “los administrados” no cumplieron 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;

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal
(...)

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

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, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

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 Texto único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN"; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN", el Informe Brigada N° 00829-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 septiembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1068-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ADRIÁN PACCO SUTTA Y JHOSELIN LESLI CHAUCA CACHA** por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que, realice las acciones de su competencia.

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