



RESOLUCIÓN N° 1003-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1312-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MARIA FRANCISCA BELLIDO ANGULO DE NICOLAS, y JOSE LUIS NICOLAS TUPIA** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 120,23 m² ubicado en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito a nombre del Estado en la Partida Registral N° 11579280 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39056 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.°019-2019- VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley n.°29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; 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, de conformidad con lo dispuesto los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante escrito presentado s/n del 12 de diciembre del 2019 y 24 de febrero de 2020, [S.I N° (39720-2019) y (04976-2020) (fojas 1 al 117)], **MARIA FRANCISCA ANGULO BELLIDO ANGULO DE NICOLAS y JOSE LUIS NICOLAS TUPIA** (en adelante, “los administrados”), solicitaron la venta directa del área de 100,55 m², bajo la causal c) del artículo 77 del derogado D.S. N° 007-2008-VIVIENDA.

3. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del derogado “D.S. N° 007-2008-VIVIENDA” - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento a la normativa vigente.

4. Que, el artículo 56 de “el Reglamento” prevé que la “SBN” sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios del Estado en las regiones en las que aún

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.° 30047, Ley n.° 30230, Decreto Legislativo n.° 1358 y Decreto Legislativo n.° 1439.

no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. En concordancia con ello, el numeral 5.8 de “la Directiva”, prevé que la admisión a trámite 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.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222 de “el Reglamento” y el numeral 5.6 de “la Directiva”, por lo que cualquier administrado que pretenda la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en la mencionada normativa.

6. Que, el artículo 188 y 189 de “el Reglamento”, así como el numeral 6.3 y 6.4 de “la Directiva”, establecen que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

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 y su libre disponibilidad; y en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, como parte de la evaluación formal del presente procedimiento, se procedió a realizar la calificación de la documentación remitida, concluyéndose mediante Informe Preliminar n.º 88 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2020 (fojas 118 al 121), respecto al área de 100,55 m² lo siguiente: **i)** se encuentra en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado- Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, en la partida N° 11579280 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, y; **ii)** los documentos presentados para acreditar su posesión en atención a la causal c) invocada del artículo 77 del derogado D.S. N° 007-2008-VIVIENDA (declaraciones jurada HR y PU de los años 1997 y 1998; recibo de SEDAPAL emitido el 5 de febrero de 2019; las declaraciones juradas HR y PU del año 2002 y sus recibos de pagos de los años 2004 y 2005, emitidos por la Municipalidad de Surco, entre otros) corresponde a la ubicación del área de 100,55 m²; además, la denominación de la urbanización sería actualmente San Ignacio de Monterrico Sur, según lo visualizado en el en el recibo de SEDAPAL emitido el 5 de febrero de 2019; **iii)** de otro lado la constancia de posesión N° 390-2006/MDSJM/GDH/SGPV, las declaraciones jurada de autoevaluó HR y PU de los años 2006, 2008, 2009 y 2010 y los recibos de pago de los años 2006, 2007 y 2008 y 2010 emitidos por la Municipalidad de San Juan de Miraflores, corresponden al área de 100,55 m²; no obstante, en el certificado de jurisdicción determina que el área se encuentra ubicado dentro de la jurisdicción de Santiago de Surco; **iv)** se encuentra ocupado por una edificación de tipo vivienda que formaría parte de un predio que tiene acceso por la calle los claveles, siendo los indicios de ocupación anterior al año 2005 según lo visualizado de la imagen de Google Earth del Street view; **v)** se encuentra en zonificación de Residencial de Densidad Media – RD, lo cual es compatible con el uso de vivienda. Asimismo, mediante el Informe de Brigada n.º 735-2020/SBNDGPE-SDDI del 16 de octubre de 2020, se determinó que el área de 100,55 m² constituye un bien de dominio privado de titularidad del Estado; asimismo, se ha cumplido con presentar los requisitos formales de acuerdo al artículo VI de “la Directiva n.º 006-2014/SBN”; por lo tanto, corresponde continuar con la calificación sustantiva.

9. Que, el artículo 190° señala que en la etapa de la calificación sustantiva se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada, el marco legal aplicable y se efectúa la inspección del predio, de ser el caso.

10. Que, al encontrarse en trámite el presente procedimiento le es aplicable la Directiva DIR-00006-2022/SBN – “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la Reversión de dominio de predios estatales”, aprobada mediante Resolución n.º 0009-2022/SBN del 18 de enero de 2022, publicada en el

Diario Oficial El Peruano el 20 de enero de 2022 (en adelante, “la Directiva”), de conformidad con lo dispuesto en su primera disposición transitoria.

11. Que, en el caso concreto, la pretensión de “los administrados” se adecua a la causal de venta directa prevista en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” y el ítem 3 del numeral 5.6 de “la Directiva”, dado que tal como se indicó en el escrito s/n (S.I. N° 39720-2019) presentado el 12 de diciembre de 2019, sustentó su petitorio en la ya derogada causal c) del artículo 77 del Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, según la cual, procede la venta directa en el siguiente caso:

“(…) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley n.° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades. (...)”

12. Que, como parte de la etapa de calificación sustantiva, se emitió el Informe Preliminar n.° 00943-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2022, que contiene las observaciones respecto a su evaluación, siendo que se trasladaron a “los administrados” con Oficio N° 03958-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2021 (en adelante, “el Oficio 1”), (fojas 137) el cual concluyó lo siguiente: **i)** el pedido versa sobre una extensión de 100,55 m², sin embargo, como resultado del análisis técnico de la solicitud, contrastándolo con la información gráfica, se ha determinado una extensión de 120,23 m² factible de venta directa (“el predio”); **ii)** corresponde programar una inspección ocular que permita verificar la posesión de “los administrados”, así como la delimitación y la finalidad a la que viene siendo destinado “el predio”; **iii)** se debe determinar la jurisdicción de “el predio” considerando que se han presentado certificados de jurisdicción emitidos en los años 2017 y 2019 por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, y que la información registral localiza a la matriz estatal en el distrito de San Juan de Miraflores. En tal sentido, se le otorgo el 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 del presente oficio, para que, manifiesten su interés de proseguir con la venta directa respecto a “el predio”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su petitorio, de conformidad con el artículo 146° “TUO de la Ley 27444”. Asimismo, deberán remitir dentro de dicho plazo, la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales.

13. Que, en el caso concreto “el Oficio 1” fue notificado el 14 de octubre de 2021 personal, conforme consta en el cargo de recepción (fojas 138 al 140); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 21.1 del artículo 21° del “T.U.O. de la Ley N° 27444, el mismo que venció el 28 de octubre de 2021. En ese sentido, mediante escrito presentado s/n del 15 y 26 de octubre de 2021 [(S.I. N° (26917-2021) y (27793-2021), respectivamente)], dentro del plazo otorgado a “los administrados”, manifiestan que no se encuentran interesados en seguir el procedimiento de subasta pública; que si bien no es el procedimiento que se evaluó, también es cierto que mencionó que dicho procedimiento recae en el expediente N°1312-2019/SBNSDDI; asimismo solicitó la devolución de los documentos presentados en el procedimiento de venta.

14. Que, en atención a lo expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 5093-2021/SBN-DGPE-SDDI, el 26 de noviembre de 2021 (en adelante “el oficio 2”) (fojas 143) comunicándole que en relación a la devolución de documentos presentados y su manifiesto desinterés en adquirir “el predio” a través de un procedimiento por subasta pública, precise si desea desistirse del procedimiento de venta directa iniciado con solicitud de ingreso n.° 39720-2019, al amparo del numeral 200.1 concordante al artículo 200.4 del artículo 200° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”)², para lo cual se les otorgó diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento de conformidad con el artículo 202° del “T.U.O de la Ley N° 27444”.

² Artículo 189. Desistimiento del procedimiento o de la pretensión

“189.1 El desistimiento del procedimiento importará la culminación del mismo, pero no impedirá que posteriormente vuelva a plantearse igual pretensión en otro procedimiento.

(...)” 189.4 El desistimiento podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance. Debe señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento. Si no se precisa, se considera que se trata de un desistimiento del procedimiento. (...)”.

15. Que, en el caso concreto, “el Oficio 2” fue notificado el 26 de noviembre de 2021 a través de casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “los administrados”, según consta en el cargo de recepción (fojas 144). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el 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 para subsanar la observación advertida venció el 10 de diciembre del 2021.

16. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio 2”, “los administrados” no han presentado documento alguno que permita aclarar lo advertido en el oficio en mención, conforme se evidencia de la consulta efectuada al aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 145), con el que cuenta esta Superintendencia por lo que corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio; declarando el abandono del presente procedimiento, en mérito del artículo 202° del “TUO de la Ley N° 27444”³ y disponiéndose el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que el “los administrados” pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

17. 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 “T.U.O. de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, Directiva DIR-00006-2022/SBN, “TUO de la Ley 27444”, la Resolución 005 2022/SBNGG, Decreto Supremo n° 011-2022-VIVIENDA, Informe Técnico legal de fecha 30 de setiembre de 2022.

SE RESUELVE:

ARTICULO ÚNICO .- Declarar el **ABANDONO** del procedimiento administrativo de **VENTA DIRECTA**, seguido por **MARIA FRANCISCA BELLIDO ANGULO DE NICOLAS**, y **JOSE LUIS NICOLAS TUPIA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

ARTÍCULO TERCERO.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

³ MORÓN, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Décima Edición. Lima: Gaceta Jurídica, 2014, p. 582.- “el abandono es la forma de terminación del procedimiento administrativo que tiene lugar mediante una declaración de la Administración cuando, paralizado por causas imputables al interesado, este no remueve el obstáculo dentro del plazo que la ley señala. El abandono del procedimiento es el medio para evitar su pendencia indefinida por la inercia del particular, quien debería mostrar interés en obtener su continuación”