



RESOLUCIÓN N° 1106-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 580-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EMILIA GOMEZ LLIUYAC**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 106,52 m², ubicado en la Avenida Los Incas s/n, lote 12, Sector Champa Grande de la Zona 4 – José Gálvez Barrenechea, en el distrito de Pachacamac, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 27 de mayo de 2022 (S.I. N° 13978-2022), EMILIA GOMEZ LLIUYAC (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: a) plano perimétrico (fojas 4); b) plano de ubicación (fojas 5); c) memoria descriptiva (fojas 6); d) certificado de búsqueda catastral emitido por Oficina Registral de Lima emitido el 17 de diciembre del 2021 (fojas 8); e) declaración jurada (fojas 19); f) constancia de registro de contribuyente N° 013-2022-MDP/GAT-SGRFT emitido por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 31 de enero del 2022 (fojas 20); g) declaración jurada de impuesto predial (PR y HR) correspondientes al 2019 emitido por la Municipalidad distrital de Pachacamac (fojas 22); h) Resolución de Alcaldía s/n emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 10 de noviembre de 1982 (fojas 23); i) Certificado emitido por la Asociación de Poseedores de Terrenos en La Villa el Poeta José Gálvez el 8 de mayo de 1986 (fojas 25); j) solicitud de la no existencia de restos arqueológicos del 4 de junio de 1986 (fojas 31); k) Oficio N° 538-86-DPCM emitida por el Instituto Nacional de Cultura el 19 de junio de 1986 (fojas 35); l) solicitud de adjudicación de tierras eriazas en compra venta el 4 de junio de 1986 (fojas 37); m) certificado de inscripción y registro de productores pecuarios emitido por el Ministerio de Agricultura el 5 de mayo de 1988 (fojas 41); o) Resolución Directoral N° 161/90-AG-UAD.VI.L emitida por el Ministerio de Agricultura el 4 mayo de 1990 (fojas 43); n) publicación del 18 de abril de 1988 (fojas 42); p) constancia de posesión N° 2533-2020-MDP/GDUR/SGOPCHU emitido por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 27 de noviembre de 2020 (fojas 51); q) informe N° 1348-2020.MDP/GDUR/SGOPCHU emitido por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 27 de noviembre de 2020 (fojas 53); r) Resolución de Gerencia N° 423-2021-MDP/GDU emitido por la

Municipalidad distrital de Pachacamac el 21 de diciembre de 2021 (fojas 62); s) recibos emitidos por Luz del Sur el 28 de marzo del 2022 y 28 de abril de 2022 (fojas 69); y, t) carta poder (fojas 71).

3. Que, mediante escrito presentado el 26 de agosto de 2022 (S.I. N° 22644-2022) (fojas 73), "la administrada", señala como domicilio para notificación (Lote 5, Mz. C, Sector 7 – Grupo 1A, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima), asimismo adjunta carta poder (fojas 75).

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° 01213-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 76) del 3 de octubre de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

i) Se encuentra inscrito en un ambiro de mayor extensión a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P03183327 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 40418.

ii) Se superpone totalmente con el ámbito de derecho minero, vigente titulado, denominado, "ATOCONGO SIES", con código N° 11000369Y01 (sustancia no metálica).

iii) Según las Imágenes satelitales es un terreno ubicado en la zona de expansión urbana, totalmente delimitado, parcialmente ocupado por módulos de vivienda con techo de calamina que

representan el 15 % del arrea total, asimismo, se observa un ambiente cercado de tierra húmeda que representa el 40 % (estado y/o cultivo), así como desmonte y árboles, los inicios de ocupación datan de antes del 2002.

iv) Recae sobre la zonificación RDM-Residencial de Densidad Media, según la ordenanza N° 1084-MML del 11.10.2007, que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos de suelos 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; por lo 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 registro de contribuyente N° 013-2022-MDP/GAT-SGR emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 31 de enero de 2022, declaración jurada de impuesto predial (PR y HR) emitidas por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 20 de enero de 2019, constancia de posesión N° 2533-2020-MDP/GDUR/SGOPCHU emitido por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 27 de noviembre de 2020, informe N° 1348-2020.MDP/GDUR-SGOPCHU emitido por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 27 de noviembre de 2020, Resolución de Gerencia N° 423-2021-MDP/GDU emitido por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 21 de diciembre de 2021; y, los recibos emitidos por Luz del Sur el 28 de marzo del 2022 y 28 de abril de 2022; no acreditan formalmente la posesión alegada respecto de “el predio”, asimismo han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

? La Resolución de Alcaldía s/n emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 10 de noviembre de 1982 (3 hectáreas), autorización momentaria de uso de 3 has. emitido por el Ministerio de Alimentación en agosto de 1979, certificado de inscripción y registro de productores pecuarios emitido por el Ministerio de Agricultura el 5 de mayo de 1988, la Resolución Directoral N° 161/90-AG-UAD.VI.L emitida por el Ministerio de Agricultura el 4 mayo de 1990 (a favor de Emilia Gómez LLuyac de un área 1,97 ha), publicación del 11 de abril de 1988, publicación en el diario el Peruano el 28 de mayo de 1992; no constituyen documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que no se puede determinar su correspondencia con el mismo en la medida que se indica un área distinta a la solicitada.

? El Certificado emitido por la Asociación de Poseedores de Terrenos en La Villa el Poeta José Gálvez el 8 de mayo de 1986, autorización emitida por la Asociación de Poseedores de Terrenos en La Villa el Poeta José Gálvez el 10 de enero de 1985, solicitud de la no existencia de restos arqueológicos del 4 de junio de 1986, solicitud de adjudicación de tierras eriazas en compra venta el 4 de junio de 1986; no constituyen documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio” en la medida que no han sido emitidos por alguna entidad pública, según se señala en el literal d) del numeral 3) del artículo 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

? El recibo emitido por el Instituto Nacional de Cultura el 9 de junio de 1986, Oficio N° 538-86-DPCM emitida por el Instituto Nacional de Cultura el 19 de junio de 1986, dichos documentos no acreditan la posesión de “el predio” en la medida que se han emitido sobre procedimiento de certificado de la no existencia de restos arqueológicos.

12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 03802-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de octubre de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 80), requirió a “la administrada” subsane lo siguiente: i) adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, ii) adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales. 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 11 de octubre del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta en el cargo (fojas 83). 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 Texto Único Ordenado de la Ley 27444 aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “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 26 de octubre del 2022.

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 84) y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “la administrada” 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.

15. 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”.

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° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 946-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1234-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **EMILIA GOMEZ LLIUYAC**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR 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