

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0320-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1188-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GLORIA YVONE HUAMÁN PARIONA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 357,09 m², ubicada en el distrito de Puente Piedra, 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 28 de setiembre de 2022 (S.I. N° 25715-2022), **GLORIA YVONE HUAMÁN PARIONA** (en adelante “la Administrada”), peticona la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA que a la fecha se encuentra derogado (fojas 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** memoria descriptiva de setiembre del 2022 y plano (lámina: PP-01) firmados por el Ing. Civil, Henry Saul Delgado Ortega, con CIP N° 122881 (fojas 2-9); **2)** boletas de venta de material de construcción ilegibles (fojas 10); **3)** esquila de notificación n° 00173-2022/SBN-GG-UTD, certificado de búsqueda catastral y gráfico referencial del ámbito en consulta (S.I. N° 19392-2022) (fojas 11-14); **4)** boletas de venta de luz provisional (fojas 15); **5)** copia de constancia de no adeudo N° 000215 emitido por la Asociación de Interés Social “Los Huertos de Santa Rosa” (fojas 16); **6)** copia de constancia de supervivencia del 28 de octubre del 2011 emitido por la Corte Superior del Callao (fojas 17); **7)** constancia de posesión del 29 de agosto del 2011 emitido por la Municipalidad Provincial del Callao (fojas 18); **8)** copia de solicitud de constancia de posesión previa inspección ocular del 30 de junio del 2011 (fojas 19); **9)** copia de declaración jurada domiciliaria del 30 de junio del 2011 (fojas 20); **10)** acta de inspección predial del 15 de junio del 2011 emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla (fojas 21); **11)** constancia de vivencia del 07 de junio del 2011 emitido por la Asociación de Interés Social “Los Huertos de Santa Rosa” (fojas 22); **12)** estado de cuenta corriente al 30/10/2012 emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla (fojas 23-25); y, **13)** fotografías (fojas 26-27).

4. Que, “la Administrada” en su requerimiento ha invocado la causal d) del Decreto Supremo N° 007- 2008-

VIVIENDA actualmente derogada, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta la causal regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

5. 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.

6. 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”).

7. 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 el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

9. 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 “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la 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, 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 calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01471-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre del 2022 (fojas 28-31), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- I. Recae sobre dos (02) ámbitos de mayor extensión y cuyas áreas superpuestas son 3 201,66 m² (95.37%) y 155,43 m² (4.63%), inscrito a favor del Estado en las partidas N° 12638578 y N° 12620864 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 54587 y 54510, respectivamente.
- II. Se encuentra superpuesto con dos (02) ámbitos de áreas de 3 201,66 m² (95.37%) y 155,43 m² (4.63%), que están incorporados al Portafolio Predial del Estado con código N° 660-2021 (CUS 54587) y 664-2021 (CUS 54587), según la consulta al Visor Portafolio de Predios del Estado.
- III. “La Administrada” no presentan documentación que acreditaría la antigüedad de posesión emitidos por entidad pública con fecha cierta antes del 25 de noviembre del 2010.
- IV. De la visualización de las imágenes satelitales de Google Earth, “el predio” se ubica en un ámbito de naturaleza eriaza, en área de expansión urbana con topografía de pendiente pronunciada y totalmente desocupado verificado desde el 2007 hasta el 2012, en la imagen del 2013 hasta el 2022, se aprecia ocupación de una edificación de dos (02) pisos construidos de material noble ocupando

un área menor al 1%, ubicado en la zona norte, corroborado con la imagen del Street View del 2014 y las fotografías proporcionado por “la Administrada”.

- V. Se encuentra en zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, según el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Puente Piedra, área de tratamiento Normativo I aprobada por Ordenanza N° 620-MML.

12. Que, en virtud de lo antes expuesto, “el predio” recae sobre Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, por lo que, corresponde precisar que la zonificación PTP se encuentra sujeta a limitaciones de uso, conforme lo regula el artículo 10° de la Ordenanza N° 1849-MML, que dispone prohibir la ocupación de las áreas con dicha calificación, debiendo promoverse en las mismas proyectos de forestación con especies nativas, protección y seguridad física, así como circuitos eco-turísticos, recreacionales y educativos con tratamiento paisajista.

13. Que, de la evaluación de los documentos presentados por “la administrada” se advierte que: **i)** copia de Recibos de la Comisión de Luz Provisional, sin fecha legible; **ii)** copia de Constancia de Supervivencia emitida por el Juzgado de Paz de fecha 28 octubre de 2011; **iii)** copia de Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Provincial del Callao de fecha 29 de agosto de 2011; **iv)** copia de la declaración jurada domiciliaria, suscrita por “la Administrada” el 30 de junio del 2011; **v)** copia del acta de inspección predial realizada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla el 15 de junio del 2011; **vi)** copia de la Constancia de vivencia emitida por la Asociación de Interés Social “Los Huertos de Santa Rosa” el 07 de junio del 2011; **vii)** copia del Estado de cuenta corriente del Impuesto Predial correspondiente al 2004 al 2012, emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla el 30 de octubre del 2012; y, **viii)** fotografías del predio, respecto de las cuales no se puede establecer su correspondencia con el predio, ni la data de las mismas; estando a lo señalado, queda demostrado que “la Administrada” no cumplió con presentar documentación que acredite formalmente su posesión sobre “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, ello de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el ítem 3 del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”.

14. Que, en virtud de lo expuesto se procedió a la calificación formal de la solicitud de venta directa de “la Administrada”, por lo que se emitió el Oficio N° 05288-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre del 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 32-34) con el que se solicitó a “la Administrada”, lo siguiente: **a)** presentar documentación que acredite formalmente su posesión sobre “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el ítem 3 del numeral 6.2 del “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y **b)** presentar Declaración Jurada de no tener impedimento de adquirir Derechos Reales de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

15. Que, para lo cual se le otorgó un 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 en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”.

16. Que, “el Oficio” fue notificado el 22 de diciembre del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la Administrada” según consta en la constancia de Notificación Electrónica (fojas 35); 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 “TUO de la Ley N° 27444”. 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 **10 de enero del 2023**.

17. Que, mediante escrito S/N presentado el 24 de enero del 2023 (S.I. N° 01622-2023) (fojas 36) “la Administrada” solicitó la ampliación de plazo; es decir cuando ya había vencido el plazo otorgado para subsanar las observaciones. Al respecto, debe considerarse que el plazo puede ser prorrogado por el mismo término a solicitud del interesado antes de su vencimiento, conforme lo establece el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.4 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; por lo tanto, no procede que esta Subdirección atienda la solicitud de “la administrada”.

18. Que, es preciso indicar que de conformidad con 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”.

19. Que, mediante escrito s/n presentado el 28 de marzo de 2023 (S.I. N° 07584-2023) (fojas 37) es decir fuera del plazo otorgado, “la administrada” pretende subsanar las observaciones adjuntando constancia judicial de posesión y vivencia (Exp. 0129-2022-JPULEDCH-PJ-PPV) emitida por el Juzgado de Paz Urbano de la Corte Superior de Justicia Puente Piedra Ventanilla – Sede Asentamiento Humano La Ensenada de Chillón; sin embargo, de acuerdo al marco legal descrito en el párrafo precedente, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibile su pedido de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

20. Que, queda expedito el derecho de “la Administrada” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente y las observaciones realizadas por esta Subdirección a su solicitud de venta directa.

21. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° del “ROF de la 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 Informe Brigada N° 00315-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril del 2023 y los Informes Técnicos Legales Nros. 0355-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril del 2023 y 0356-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **GLORIA YVONE HUAMÁN PARIONA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI