



RESOLUCIÓN N° 0381-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1029-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AMANDA ROMERO SUAREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 577,68 m², ubicado en el Lote 02 Mz. 9 Pueblo Joven Nueva Esperanza, en el distrito de Villa María del Triunfo, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 16 de setiembre del 2022 (S.I. N ° 24507-2022), **AMANDA ROMERO SUAREZ** (en adelante “la Administrada”), solicita la venta directa de “el predio” sin precisar expresamente la causal de venta directa del artículo 222° de “el Reglamento”, tan sólo señala que viene ejerciendo la posesión por más de 10 años (fojas 1). Asimismo, de la revisión de la solicitud se observa que no adjunta documentación técnica, ni documentación que acredite la posesión de “el predio”, Sin embargo, señala que se encuentra inscrito en la Partida Registral N° P03159458 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX. Sede Lima.

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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”.

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, 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 N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el Administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1424-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2022, complementado con el Informe Preliminar N° 1564-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de diciembre de 2022, el que concluyen respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Corresponde al Lote 02 Mz 9 Pueblo Joven Nueva Esperanza, inscrito en la partida registral N° P03159458 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX. Sede Lima, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con CUS N° 32925, se trata de un Equipamiento Urbano, destinado a Servicios Públicos Complementarios, con uso de local comunal, sobre el que se ha extinguido afectación en uso por incumplimiento de finalidad.
- ii) Es materia del Proceso Judicial que obra en el Legajo N° 317-2022, en materia de reivindicación, por parte de la SBN contra “la administrada”, el cual se encuentra en estado no concluido.
- iii) Se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario de la SBN con código vigente N° 37-2020, mas no ha sido propuesto para su venta por subasta pública.
- iv) Se trata de un predio ubicado en ámbito urbano consolidado, totalmente cercado, ocupado y/o construido al interior en su mayor porcentaje, cuyos indicios datan de antes del 25 de noviembre de 2005; respecto a dicha ocupación al año 2021 corresponde a una edificación permanente construida por un cerco con muro de ladrillos y cemento, sin techo, y una edificación de madera y techo de calamina de un nivel con un solo acceso a través de un portón de metal, con servicio básico de energía eléctrica y agua, ocupado por la Sra. Amanda Romero Suarez (“la administrada”); sustentado en el histórico de imágenes satelitales del Google Earth (periodo de 2005 al 2021) y Ficha Técnica N° 0023-2021/SBN-DGPE-SDS (fecha de inspección 04.03.2021).

- v) “La administrada” no presentó documentación que sustente su posesión sobre “el predio”, anterior al 25 de noviembre de 2010.

11. Que, en ese sentido, habiéndose determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Públicos Complementarios cuya afectación en uso se extinguió mediante Resolución N° 0339-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de mayo de 2019, por tanto, mantiene su condición de bien de dominio público, motivo por el cual, para poder acceder al procedimiento de venta directa se debe acreditar que el bien ha perdido la condición de dominio público. Debiéndose aprobar previamente la desafectación administrativa de “el predio”, en mérito a lo establecido en el artículo 92°¹ de “el Reglamento”.

12. Que, ahora bien, de la revisión de la solicitud se puede advertir que “la administrada”, no precisa causal de venta directa, sin embargo hace mención del ejercicio de posesión por más de 10 años, por lo que, se procederá a evaluar el cumplimiento de las casuales de venta directa previstas en los numerales 3) y 4) del artículo 222°² de “el Reglamento”; por lo tanto, se deberá evaluar el cumplimiento de los requisitos previstos para cada causal de conformidad con el artículo 223° de “el Reglamento” y numeral 6.2 de la Directiva N° DIR00002-2022/SBN.

13. Que, en ese contexto se advierte que “la administrada” no presentó documentación que sustente posesión sobre el predio, con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, por lo tanto no estaría cumpliendo con lo dispuesto en el numeral 5.7.3 del artículo 5.7 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”³, por lo que mediante Oficio N° 05277-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre del 2022 (en adelante “el Oficio”), se le requirió lo siguiente: **i)** deberá indicar la causal de venta a la cual se acoge su solicitud (causal 3) o 4)); **ii)** adjuntar medios probatorios que acrediten su posesión indubitable sobre “el predio” con un antigüedad mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben guardar correspondencia con “el predio”; y, **iii)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado; y, otorgándosele para ello, el 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”, para subsanar las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

14. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, tal como consta en el Acta de Devolución, dicha dirección no pudo ser ubicada por falta de referencia, por lo que se procedió a la devolución del documento. Sin embargo, con fecha 16 de enero del 2023, “el Oficio” fue notificado en las instalaciones de esta Superintendencia en forma personal a “la administrada”; razón por la cual se tiene por bien notificada. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio, para que subsane las observaciones advertidas, venció **31 de enero del 2023**.

15. Que, es preciso señalar que mediante escrito presentado el 27 de enero de 2023 (S.I. N° 01948-2023); es decir, dentro del plazo señalado, “la administrada” adjunta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones advertidas, en “el Oficio”, en ese contexto corresponde evaluarlos a fin de determinar el cumplimiento de las observaciones formuladas por esta Subdirección a través de “el Oficio” conforme se detallará a continuación:

a) Respecto a la primera observación:

¹ **Artículo 92.-** Desafectación de predios de dominio público 92.1 De manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable. 92.2 La pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal.

² **Artículo 222° Causales para la compraventa directa:**

3. 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.

4.Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

3.5.7 Reglas para la evaluación de las casuales de posesión Los documentos que acreditan la antigüedad de la posesión deben guardar correspondencia con el predio materia de solicitud. La discrepancia entre el área indicada en los documentos con el área real solicitada en venta no invalida los efectos probatorios de tal documentación, siempre que de los demás datos se desprenda que corresponde al predio solicitado en venta.

“La administrada”, no ha precisado la causal de venta a la cual se acoge su solicitud, manifestando únicamente tener la posesión desde el 22 de febrero de 2005 hasta la fecha, por tanto, no ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

b) Respecto a la segunda observación:

“La administrada”, al haber señalado tener la posesión de “el predio” desde el 22 de febrero de 2005, ha presentado documentación con la que pretende acreditar formalmente la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, del cual se advierte lo siguiente:

- i) La Ficha Única de Matrícula a nombre de Ingrhit Brijahit Pirichico Romero (hija de la administrada) emitida por la Institución Educativa Santísima Virgen de Nueva Esperanza, en la cual se consigna el domicilio de “el predio” en los años 2007, 2009 y 2010; empero; estas fichas contienen información declarativa otorgada por la administrada, por tanto, este documento no se considera como un instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor de la solicitante.
- ii) La Constancia de Guardianía de fecha 08 de febrero del 2008, emitida por la Asociación de Personas con Discapacidad “Ayúdanos a Triunfar” otorgada a favor de “la administrada”, es un documento privado, por lo que no cumple con la formalidad establecida en “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.
- iii) La Copia de las Declaraciones Juradas de autovaluó PU,HR, HLP, HLA, del año 2010, si bien señalan la dirección del predio, sin embargo, se refiere a un área menor a la solicitada, asimismo no está acompañado del recibo de pago correspondiente, en ese sentido no acredita formalmente la posesión de “el predio”, conforme lo indicado en el numeral 3 del artículo 223.2° de “el reglamento”.
- iv) La Copia del Formato de afiliación SIS, de fecha 31 de julio del 2012, la copia de una factura de compra de electrodoméstico de fecha 17 agosto de 2012, la copia del Certificado de Supervivencia emitido por la Policial Nacional del Perú de fecha 07 de noviembre de 2014, la copia de la Constancia domiciliaria expedida por la Junta Directiva Central Pueblo Joven Nueva Esperanza de fecha 15 de febrero de 2015, la copia del Certificado de Conducta expedida por el director del colegio I.E. Mariscal Eloy G. Ureta-UGEL 01- LIMA SUR de fecha 17 de febrero de 2016, la copia de la Constancia de Vivencia emitida por la Junta Directiva Central, Pueblo Joven Nueva Esperanza de Villa María del Triunfo de fecha 16 de junio del 2016, la copia del recibo de consumo del mes de agosto 2016 emitida por SEDAPAL, la copia de la declaración Jurada de los Vecinos colindantes de fecha 22 de junio del 2017, copia de la Constancia de Posesión Especial, otorgada por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo de fecha 09 de noviembre de 2017, la copia de la Esquela de Observación N° 372-2017, emitida por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo, de fecha 19 de junio de 2017, la copia del Contrato de suministro de fluido eléctrico doméstico, emitido por Luz del Sur, de fecha 17 de agosto de 2018, Recibos de caja de pago de impuesto predial del año 2018 y 2019, cancelados el 02 de setiembre del 2019, la copia de la Declaración Jurada de autovaluó PU,HR, HLP, HLA, del año 2019, copia de los Recibos Únicos de Caja, emitidos por la Municipalidad Villa María del Triunfo del año 2022, copia de la Declaración Jurada de autovaluó PU,HR, HLP, HLA, del año 2022, copia del Oficio N° 095-2017/SBN-DGPE-SDS, de fecha 13 de enero del 2017, emitido por la Subdirección de Supervisión de la SBN; se advierte que todos estos han sido emitidos con posterioridad del 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.

Por lo expuesto, se concluye que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

c) Respecto a la tercera observación:

“La administrada”, no ha presentado la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado, en ese sentido se advierte que tampoco ha cumplido con subsanar la presente observación.

16. Que, de lo señalado en el precedente considerando, ha quedado determinado que “la administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

17. Que, por otro lado, es preciso señalar que mediante escrito presentado el 27 de enero de 2023 (S.I. N° 01950-2023), “la administrada” señala desconocer el proceso judicial advertido en el ítem ii) del décimo considerando de la presente resolución, por tanto, solicita información, en ese sentido mediante Memorando N° 01231-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2023, se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, informe sobre el estado del proceso judicial contenido en el Legajo N° 317-2022 ; siendo que, mediante Memorando N° 00699-2023/SBN-PP del 31 de marzo de 2023, la Procuraduría Pública informó que el proceso de Reivindicación propuesta por la SBN contra “la administrada”, recae en el Expediente N° 00936-2022-0-3001-JR-CI-01 del Juzgado Especializado Civil de Villa María del Triunfo, asimismo realizado la búsqueda en la página web del Poder Judicial – CEJ, se ha podido determinar que el proceso se encuentra en etapa postulatoria; y que mediante Resolución N° 03 se ha dispuesto sobrecartar con carácter de urgencia a la parte demandada, a fin de conteste la demanda.

18. Que, finalmente, 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, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de conformidad con los artículos 53 y 54 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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002- 2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00358-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0434-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **AMANDA ROMERO SUAREZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Procuraduría, a fin de que proceda 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° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI