

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0583-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 061-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LEYLAN ROMANILI CARRANZA ESPINOZA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 17 957,57 m², ubicado al sur del Asentamiento Humano Asociación Vivienda Productiva de la Arboleda, distrito de Santa Rosa, 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 N° 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 (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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el 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 04 de enero de 2023 [S.I. 00204-2023 (fojas 1-6)] y el 13 de abril de 2023 [S.I. 08937-2023 (fojas 23-24)], **LEYLAN ROMANILI CARRANZA ESPINOZA** (en adelante, “el Administrado”), peticona la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; manifestando que se encuentra en posesión de “el predio”. Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **1)** copia del documento nacional de identidad de Leylan Romanili Carranza Espinoza (fojas 7); **2)** memoria descriptiva, plano ubicación y localización (lámina: U-01) y plano perimétrico (lámina: P-01) firmados por el arquitecto, J. Víctor Quillca Mayo, con C.A.P. N° 4640 (fojas 8-10); **3)** CD (fojas 11); **4)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado (fojas 12); **5)** copia certificada por la Notaría “Arnaldo Gonzales Bazán” del contrato privado de transferencia de posesión suscrito por Juan Gerónimo Vásquez Soto y Leylan Romanili Carranza Espinoza de fecha 15 de marzo de 2005 (fojas 13-14); y, **6)** certificado literal de la partida registral N° 13717935 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 15-16).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile 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, 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.

10. Que, la documentación presentada por “el Administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00040-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2023 (fojas 17-21), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Se superpone con ámbito denominado “Parcela 2” inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13717935 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- ii) Se superpone con proceso judicial Exp. 506-2016 por usurpación agravada en estado no concluido como también con proceso extrajudicial Exp 01-2017 por crimen organizado, estafa y otros, en estado no concluido.
- iii) De la visualización de las imágenes históricas del periodo 2007-2022, se concluye que “el predio” se encuentra en condición de desocupado. Verificando que se trata de un terreno en zona de expansión urbana, de topografía variada y suelo arenoso. Asimismo, se visualiza que “el predio” se encuentra en las faldas del cerro sin ninguna delimitación física o edificación en su interior. Se concluye que “el predio” se encuentra en condición de desocupado.

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, mediante los cuales “el Administrado” pretende acreditar su posesión en “el predio” advirtiendo la Copia certificada por la Notaría Arnaldo Gonzales Bazán del Contrato privado de transferencia de posesión de terreno de parte de Juan Gerónimo Vásquez Soto con DNI: 07979587 a favor de “el Administrado” de un terreno de 17 759 m² ubicado al sur del Asentamiento Humano Asociación Vivienda Productiva La Arboleda en ladera de Cerro, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima con fecha 15 de marzo del 2005. Al respecto, la ubicación y las colindancias descritas coinciden con lo solicitado; sin embargo, difiere con el área y los linderos de “el predio”.

12. Que, estando a lo expuesto y habiéndose determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, y en mérito a lo indicado en el párrafo precedente, mediante el Oficio N° 01943-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de mayo de 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 25-26) esta Subdirección formuló observaciones a la solicitud de venta directa de “el Administrado”; otorgándosele 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”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, “TUO de Ley N° 27444”).

13. 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 mudanza de “el Administrado”, por lo que se procedió a la devolución del documento. En ese sentido, esta Subdirección emitió el Oficio N° 02380-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2023 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 28-29) que contiene la calificación formal de la solicitud de venta directa, siendo notificado en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el Administrado” según consta en la constancia de Notificación Electrónica (fojas 30); 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 **12 de junio de 2023**.

14. Que, respecto a la casilla electrónica debemos señalar que mediante Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA del 09 de febrero del 2021, se dispuso la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y la aprobación de su Reglamento. Es así, que en su artículo 1 del referido decreto establece que *“tiene por objeto disponer la obligatoriedad de la notificación vía electrónica de los actos administrativos y actuaciones administrativas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, que deben ser notificadas de acuerdo a la normatividad vigente, con la finalidad de incrementar la eficacia institucional, a través de celeridad en las notificaciones a los administrados y a las administradas”*.

15. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (fojas 31), se advierte que “el Administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1” 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 procedimiento 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.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 679-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2023 y el Informe de Brigada N° 603-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **VENTA DIRECTA**, presentada por **LEYLAN ROMANILI CARRANZA ESPINOZA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

TERCERO.- Dispóngase a quien corresponda la publicación de la presente Resolución, en el portal web institucional (www.sbn.gob.pe), en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles de emitida la presente Resolución.

Comuníquese, archívese y publíquese.

POI 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI