

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0816-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° **688-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **EMERENCIANA SOFIA CAMANA BRAVO y VICTORIANO BUJAICO PERALTA** ambos representados por Elizabeth Bujaico Camaná de Córdova, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área de 5 113,68 m², ubicado a 3 kilometro al suroeste del Centro Huarangal, entre la Asociación de Pobladores El Bosque de Carabayllo y la Primera Etapa de la A.D.V. Autogestionaria San Benito (denominado Mz D, Lote 5 de "Los palomares"), en el distrito de Carabayllo, 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 (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 (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 21 de junio de 2022 (S.I. N° 16242-2022) **EMERENCIANA SOFIA CAMANA BRAVO VICTORIANO BUJAICO PERALTA** ambos representados por Elizabeth Bujaico Camaná de Córdova (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" sin señalar alguna de las causales del artículo 222° de "el Reglamento"; sin embargo, manifiestan que se encuentra en posesión desde el año 1987 aproximado (fojas 1-5). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia de documento nacional de identidad de la administrada (fojas 6); **b)** copia de documento nacional de identidad de la representante (fojas 7); **c)** vigencia de poder emitido por el registro de personas naturales (fojas 8); **d)** copia de la partida registral N° 14024469 del Registro de Predios de la Oficina de Lima (fojas 12 al 15); **e)** impuesto predial del año 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, (HR y PU) (fojas 16 al 25); **f)** informe N° 1188-2010-SCHU/GDUR/MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 01 de octubre de 2010 (fojas 26); **g)** resolución de gerencia N° 1093-2010/GDUR-MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 5 de octubre de 2010

(fojas 27); **h**) constancia de posesión S.B. N° 00948-2016/GDUR/MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 10 de mayo de 2016 (fojas 29); **i**) copia de la resolución N° 020-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 30); **j**) reporte pagos (fojas 35); **k**) constancia emitido por la Municipalidad distrital de Carabayllo de 20 de diciembre de 1999 (fojas 40); **l**) oficio N° 2037-2000-AG-PETT-OPERLC-ASE emitido por el Ministerio de Agricultura el 5 de diciembre de 2000 (fojas 41); **m**) resolución de subgerencia N° 0071-2022-SCHU-GDUR-MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 27 de enero de 2022 (fojas 43); **n**) resolución de subgerencia N° 0132-2022-SOP-GDUR-MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 3 de febrero de 2022 (fojas 45); **o**) plano de ubicación (fojas 47); **p**) plano perimétrico (fojas 48); y, **q**) memoria descriptiva (fojas 49).

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 complementa 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 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, la documentación técnica adjunta presentada por “la administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1230-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre del 2022 (fojas 52) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Corresponde al área inscrita en la partida registral N° 14024469 de la Oficina Registral de Lima, inmatriculada a favor del Estado mediante Resolución N° 797-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 28/12//2017, con el CUS N° 115190.

- ii. Se encuentra afectado en 365.57 m² (7.15%) por la VÍA EXPRESA denominada Periurbana Tramo I-C de sección E-20, con un ancho normativo de 50,00 ml., de ser necesario solicitar el Certificado de Zonificación y Vías a la entidad competente.
- iii. Se superpone con el polígono identificado con código de portafolio N° 380-2020, en la condición de vigente, sin propuesta de venta por subasta pública.
- iv. Se verifica que se superpone totalmente con el proceso judicial con legajo N° 036-2021 y expediente judicial N° 22-2020, materia legal: Reivindicación Judicial, demandante SBN y demandado Victoriano Bujaco y Emerenciana Camaná Bravo.
- v. Las declaraciones juradas, Informe N° 1188-2010-SGHU/GDUR/MDC y Resolución de gerencia N° 1093-2010/GDUR-MDC corresponden a un área de mayor extensión, el cual comprendería a “el predio”.
- vi. De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” se encuentra en un terreno de forma irregular, en zona urbana y presenta una topografía plana, ocupado en la parte frontal por edificaciones de material noble de uno y dos niveles, con ingresos independientes, destinados a usos diversos como: templo, restaurantes, vivienda-comercio, taller mecánico; y en el parte interior por construcciones de material noble y prefabricado destinadas a vivienda y almacén, así como árboles, arbustos, un huerto, corrales y material de desmonte, asimismo el predio no cuenta con muros perimetrales, siendo delimitado por los predios colindante, sustentada en la Ficha Técnica N° 0968-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 28/08/2018 y Ficha Técnica N° 0377-2019/SBN-DGPE-SDS de fecha 06/04/2019. Verificando que los indicios de ocupación son antes de abril del 2009 según imágenes de satélites de Google Earth.
- vii. Presenta la zonificación en 2 198.90 m² (43.00%) con Residencial de Densidad media – RDM, en 2 549.21 m² (49.85%) con Comercio Zonal – CZ y en 365.57 m² (7.15%) con vía (Av. Lomas de Carabayllo).

11. Que, en tal contexto, esta Subdirección evaluó los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante el cual “el administrado” pretende acreditar formalmente el ejercicio de su posesión, advirtiéndose que adjunta:

- i. Copia de Declaración jurada de autovaluo del año 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 (HR y PU) emitidas por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, el 20 de diciembre de 2010; sin embargo, es decir posterior al 25 de noviembre de 2010; Copia de la Constancia de posesión S.B. N° 00948-2016/GDUR/MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 10 de mayo de 2016 y copia de la Resolución de Subgerencia N° 0071-2022-SCHU-GDUR-MDC emitida por la misma comuna el 27 de enero de 2022, han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que no resulta documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.
- ii. Reporte de pagos del servicio eléctrico emitido por EDELNOR S.A. el 31 de julio de 2019, al haber sido por una entidad privada no cuenta como medio probatorio, de conformidad con el literal d) del numeral 6.2. de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN.
- iii. Copia de la constancia emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 12 de noviembre de 1999, se determinó que el área señalada no corresponde al predio, asimismo no indica colindancias, ni medidas perimétricas que permita conocer la ubicación exacta del predio.
- iv. Copia del informe N° 1188-2010-SCHU/GDUR/MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 1 de octubre de 2010; Resolución de Gerencia N° 1093-2010/GDUR-MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 05 de octubre de 2010, mediante el cual se otorga la visación de plano y memoria a favor del Víctor Bujaco Peralta, si bien corresponden al predio, no se encuentra emitida a favor de “la administrada”.

12. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio del 2023 (fojas 60) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo siguiente: **i)** escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el literal 3) y 4), del artículo 222° del “el Reglamento”; **ii)** presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud de la causal 3) y 4) del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; **iii)** deberá aclarar su estado civil e indicar, de ser el caso el nombre de su cónyuge, por lo que deberá presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales firmado por ambos cónyuges, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”, salvo que cuente con régimen de separación de patrimonios, que, de ser el caso, se deberá agregar la partida registral del registro personal donde consta inscrito; otorgándosele un 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 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 Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

13. Que, “el Oficio” fue notificado bajo puerta el 18 de julio de 2023, según consta en el acta de notificación bajo puerta; en ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 21.5 del artículo 21° del “T.U.O. 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 **04 de agosto de 2023**.

14. Que, mediante escrito s/n presentado el 21 de julio de 2013 (S.I. N° 19215-2023) “los administrados” dentro del plazo adjuntan los siguientes documentos: **1)** copia de documento nacional de identidad de Emerenciana Sofia Camana Bravo (fojas 67); **2)** copia de documento nacional de identidad de Victoriano Bujaico Peralta (fojas 69); **3)** certificado literal de registro de personas naturales (fojas 70); **4)** plano de ubicación y perimétrico (fojas 73); **5)** copia de la solicitud presentada a la Municipalidad (fojas 75); **6)** resolución de gerencia N° 1093-2010/GDUR-MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 5 de octubre de 2010 (fojas 77); **7)** acta presencial notarial de 18 de julio de 2023 (fojas 78); **8)** copia de partida de matrimonio de Emerenciana Camana Bravo (fojas 80); **9)** acta de defunción (fojas 81); **10)** acta de matrimonio de Victoriano Bujaico Peralta (fojas 82);y, **11)** acta de defunción (fojas 83).

a) Respecto a la primera observación:

“Los administrados”, no señalan la causal a la cual acoge su pedido. Solo indica que su uso es de vivienda taller. Por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

b) Respecto a la segunda observación:

“Los administrados”, presentan copia de la Resolución de Gerencia N° 1093-2010/GDUR-MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 5 de octubre de 2010 que si bien se observa en el visto el exp N° 8830-2010 fue presentado por Víctor Bujaico Peralta y Emerenciana Camaná Bravo de Rueda, sin embargo, se otorgó la visación del plano Perimétrico a favor de Víctor Bujaico Peralta, por lo tanto no se encuentra a favor de ambos administrados, por lo que no resulta documento idóneo para acreditar la posesión en “el predio”.

Asimismo, presenta el acta presencial notarial realizada el 18 de julio de 2023 mediante el cual se realiza una constatación de lote, sin embargo, ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo tanto, no resulta documento idóneo para acreditar la posesión en “el predio”; y el Acta de defunción de Fermín Carlos Rueda Navarro esposo de la señora Emerenciana Sofia Camaná Bravo, mediante el cual se presenta para indicar el estado civil actual.

Por lo tanto, “los administrados” no han subsanado la segunda observación advertida.

c) Respecto a la segunda observación:

“Los administrados”, no presentan la declaración jurada en la que señala que no tiene impedimentos para adquirir derechos reales. Por lo tanto, los administrados, no han subsanado la tercera observación advertida.

15. Que, ha quedado determinado que “los administrados” no han cumplido con subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”, 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.

16. Que, a mayor abundamiento corresponde precisar que la inadmisibilidad declarada a través de “la Resolución” no constituye un pronunciamiento sobre el fondo por lo que “los administrados” tienen expedito el derecho de presentar nuevamente su solicitud de venta directa, considerando la normativa vigente.

17. Que, de volverse a presentar la solicitud de venta directa deberá descartarse en la etapa correspondiente (inspección técnica), la superposición con bienes de dominio público (vías).

18. 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, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el art. 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 de Brigada N° 797-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 916-2023/SBN-DGPE-SDDI de 4 de setiembre de 2023

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EMERENCIANA SOFIA CAMANA BRAVO y VICTORIANO BUJAICO PERALTA** ambos representados por Elizabeth Bujaco Camaná de Córdova, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

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