

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0545-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 167-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ENRIQUE CAJALEÓN CANO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA**, respecto del área de 1 220,19 m² ubicado en Lote 6 de la Manzana H, de la Asociación Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta anexo 7, Pampa León Nueva Asociación, 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 (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 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").

2. Que, mediante escrito presentado el 15 de diciembre del 2023 (S.I. N° 34711-2023), **ENRIQUE CAJALEÓN CANO**, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado (fojas 4); **b)** constancia de posesión N° 4619-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 30 de septiembre del 2010 (fojas 9); **c)** Resolución Sub Gerencial N° 2405-2022-SGRFT-GAT/MVMT emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 28 de noviembre del 2022 (fojas 10); **d)** declaración jurada de autovaluo (PU y HR) emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 23 de abril del 2023 (fojas 16); **e)** estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 23 de abril del 2013 (fojas 19); **f)** data básica de predio 2013 emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 23 de abril del 2013 (fojas 20); **g)** memoria descriptiva (fojas 35); **h)** plano de ubicación y localización (fojas 37); **i)** plano perimétrico (fojas 38); y, **j)** información en digital (fojas 39).

3. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde indicar que en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, corresponde evaluar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

4. 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.

5. 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”).

6. 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 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”.

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 solo 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, 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° del mencionado TUO 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 de este, 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 etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00582-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril del 2024 (fojas 40); en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Del desarrollo de las coordenadas en DATUM WGS84 – Zona 18 Sur que obra en los documentos técnicos, Plano Perimétrico (P-1) y memoria descriptiva, entre otros;

presentados, resulta un área gráfica de 1 220,19 m² y un perímetro de 153,36 m² la cual corresponde al área solicitada, sin embargo, cabe mencionar que el polígono reconstruido se encontraría desfasado aprox. en 17 m² al suroeste de la realidad física, por lo que la presente evaluación se realizó con el polígono reubicado en adelante “el predio”, por tanto su ubicación es de carácter referencial.

- ii. Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03269566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX - Sede Lima, con código CUS 57953.
- iii. “El predio” no recae sobre zonas de riesgo no mitigable, sin embargo, vista la Cartografía de Peligros se observa que recae totalmente en un nivel de peligro medio a movimientos de masa por lluvias intensas, asimismo; se encuentra con un área de 866 m² (70.97 % de “el predio”) en nivel de peligro baja y el área restante de 354,19 m² (29,03 % de “el predio”) en nivel de peligro medio ante Movimientos de Masa.
- iv. Se encuentra enmarcado dentro de una zona de expansión urbana, de pendiente moderada (ladera de cerro), se encuentra delimitado por un cerco a excepción del extremo este. En la imagen de marzo 2010 como un terreno sin delimitación y desocupado; en abril del 2011 se observa un cerco parcial y una construcción al interior en aproximadamente el 15% el resto era área libre. Desde el mes de enero del 2015 hasta el mes de abril del 2023 mantiene su ocupación por construcciones de material noble sumando un total de 208,00 m² (17.10 % de “el predio”) y vegetación dispersa en el área en 400,00 m² (32.08 % de “el predio”). Análisis sustentado en imágenes satelitales del Google Earth.
- v. Presenta una zonificación de Protección y Tratamiento Paisajístico (PTP), según visor web del Instituto Metropolitano de Planificación de Lima Metropolitana, con prohibición expresa para su ocupación destinado únicamente para proyectos de arborización y otros compatibles.
- vi. “El administrado” presenta constancia de posesión N° 4619-2010/SGCHCUGDU/MVMT de fecha 30.09.2010, respecto al área de 949,50 m² (menor al área solicitada).

12. Que, tal contexto, ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad; por lo que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “el administrado” donde pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- a) La declaración jurada de autovaluo (PU y HR) emitida por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 23 de abril del 2013, estado de cuenta corriente – pendiente emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 23 de abril del 2013, data básica del predio 2013, emitida por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 23 de abril del 2013 y arbitrios municipales del 2013, emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo; dichos documentos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de posesión con anterioridad antigüedad al 25 de noviembre del 2010;
- b) EL certificado psicológico emitido el 27 de abril del 2023 y la Resolución de Sub Gerencial N° 2405-2022-SGRFT-GAT/MVMT emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 28 de diciembre del 2022; dichos documentos no acreditan la posesión de “el predio” toda vez que se tratan de procedimiento antes la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo respecto al acogimiento para adulto mayor y respecto al estado de salud mental.
- c) El formulario único de trámite (FUT) presentado el 29 de noviembre del 2002, declaración jurada para la deducción de 50 UIT de la base imponible del impuesto predial de la persona adulta mayor no pensionista sin fecha y declaración jurada de ingresos adulto mayor del 29 de noviembre del 2022; no constituyen documento de posesión toda vez que son documento privados no siendo emitidos por entidad pública en ejercicio de sus funciones.
- d) La constancia de posesión N° 4619-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 30 de septiembre del 2010; no constituye documentación para acreditar la posesión toda vez que describe un área menor al área solicitada.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 1766-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril del 2024 (en adelante “el Oficio”) (fojas 40), requirió a “el administrado” subsane lo siguiente: **i)** brindar su conformidad de la evaluación técnica, caso contrario, deberá presentar la documentación técnica del área materia de interés; **ii)** deberá adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal de los cuerpos de agua; **iii)** debe presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal 4) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; y, **iv)** deberá de presentar la declaración jurada acerca de autenticidad, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de 1 días hábiles, 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”.

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el **05 de mayo del 2024**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta el acuse de recibo (fojas 70). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 5.6 del artículo 5° de la Ley N° 31736 “Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica”¹. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el **21 de mayo del 2024**.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “el administrado” no cumplió con subsanar el íntegro de 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 transferencia predial 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.

16. 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 en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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; y, el Informe Técnico Legal N° 0569-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ENRIQUE CAJALEÓN CANO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

¹ Artículo 5. Procedimientos de validez y eficacia de la notificación mediante casilla electrónica:

5.6. El procedimiento de notificación mediante casilla electrónica se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado; asimismo, se envía la comunicación al correo electrónico y al teléfono celular del administrado con los datos de la notificación válidamente efectuada. El administrado debe efectuar la confirmación de la recepción mediante el acuse de recibo durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, 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