

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0551-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1128-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIA DEL CARMEN IRIVARREN FIGUEROA DE CORNEJO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de 205.34 m², ubicado en la avenida Humboldt II Lote 4 en la Zona Las Laderas de Naplo, provincia 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 03 de octubre de 2023 (S.I. 26959-2023), **MARIA DEL CARMEN IRIVARREN FIGUEROA DE CORNEJO** (en adelante, “la Administrada”), peticona la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 y 2). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **i)** Plano perimétrico, Memoria descriptiva firmada el ingeniero Hugo Heinrich Ortiz Ríos, con registro C.I.P. N° 98608 (fojas 3 al 5); **ii)** Declaración jurada de habilitación profesional (fojas x); **iii)** Certificado de Búsqueda Catastral publicidad N° 3841067 con fecha 04 de agosto del 2023 (fojas 6 al 11); **iv)** Declaración jurada de adquirir derechos reales del Estado (fojas 14); **v)** Certificado Literal de la partida N° 11574089 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 15 al 31); **vi)** Determinación de arbitrios municipales, declaración jurada de Autoevaluó y liquidaciones de arbitrios municipales (fojas 32 al 101); **vii)** Constancia de Vivencia firmada por el teniente Gobernador de Pucusana con fecha 20 de junio del 2010 (fojas 102); **viii)** Fotografías de “el predio” (fojas 103 al 105); y, **ix)** Vigencia poder solicitud N° 2023-5974277 con fecha 23.09.2023 (fojas 106 al 111).

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 “la Administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01296-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2023 (fojas 112 al 115), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta se encuentra en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11574089 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y anotado en el SINABIP con código CUS N° 39053.
- ii) Consultado el Visor Portafolio de predios del Estado, se verifica que “el predio” se encuentra superpuesto con ámbito de mayor extensión incorporado con código Portafolio 653-2021.
- iii) Revisada la base gráfica de Procesos Judiciales, se verifica que “el predio” se superpone totalmente con proceso judicial con materia de desalojo, con código 1150-2011, iniciada por la Cooperativa de Vivienda Lobo Barado.
- iv) De acuerdo a las imágenes satelitales referenciales del Aplicativo Google Earth, se aprecia que “el predio” está ubicado en ámbito urbano, es de forma regular y se encuentra frente a una calle. Asimismo, se infiere que la ocupación fue posterior a la fecha 11.09.2014, en donde se visualiza una ocupación total del predio por una edificación de un nivel, manteniendo estas características hasta las imágenes más recientes del año 2020.
- v) De la consulta al Plano de Zonificación de Lima del distrito de Pucusana – Área de Tratamiento Normativo I y IV Ordenanza N° 620-MML de febrero 2023, aprobado mediante Ordenanza N° 1086-MML del 18.10.2007 publicada el 26.10.07, actualizado mediante Ordenanza N° 1774-MML publicada el 26.02.14, se verifica que el “el predio” recae en Zona de Habilitación Recreacional (ZHR).

11. Que, de acuerdo a lo antes expuesto, ha quedado determinado que “el predio” es de dominio privado de Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y de libre disponibilidad, razón por

la cual, corresponde evaluar el cumplimiento de requisito de la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222° de "el Reglamento". Ahora bien, de la documentación presentada con los cuales pretenden acreditar formalmente el requisito de posesión en "el predio" con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; se advierte, la siguiente:

- Declaración jurada de autoevaluó del año 2008 al 2023 a su nombre del predio ubicado en las Laderas de Naplo, mz. II, lote 4, en el distrito de Pucusana. Al respecto, de los documentos presentados se advierte que no especifican los linderos, colindantes o el área, es decir, la información consignada es generalizada e insuficiente para identificar la ubicación real de "el predio", por lo tanto, no es posible determinar la correspondencia del documento con este. Asimismo, dichas declaraciones no cuentan con recibos de pago correspondientes al año de posesión, sino, se advierte que fueron cancelados posterior al año 2020, por lo cuanto no estaría cumpliendo con los requisitos dispuesto en el literal a), del artículo 223° de "el Reglamento".
- Constancia de vivencia emitida por el Gobernador de Distrito de Pucusana a nombre de "la Administrada" del lote ubicado en la manzana II, lote 4 de la urbanización Las Laderas de Naplo, frente a la margen izquierda de la Av. Humbol con fecha 20 de junio del 2020. Al respecto, la información consignada es generalizada e insuficiente para identificar la ubicación real de "el predio", por lo tanto, no es posible determinar la correspondencia del documento con "el predio".

12. Que, en tal sentido, se ha determinado que los documentos antes descritos no constituyen documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión de "el predio", razón por la cual, mediante Oficio N° 00560-2024/SBN-DGPE-SDDI del 02 de febrero de 2024, esta Subdirección solicitó a "la Administrada", presentar documentación que sustente la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo establecido en el artículo 223° de "el Reglamento" concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de "la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN".

13. Que, para subsanar las observaciones formuladas por esta Subdirección 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", 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").

14. Que, "el Oficio" fue remitido el 05 de febrero de 2024 al correo electrónico consignado en la solicitud de venta directa, dando acuse de recibido el día 06 de febrero de 2024 (fojas 119 y 120), en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.1 del artículo 21° del "TUO de Ley N° 27444". Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **21 de febrero de 2024**.

15. Que, mediante escrito presentado el 19 de febrero de 2024 (S.I N° 04313-2024), dentro del plazo otorgado, "la Administrada" solicita la ampliación de plazo de "el Oficio", a fin de presentar documentos para acreditar su posesión.

16. Que, en atención al requerimiento de ampliación de plazo, esta Subdirección mediante Oficio N° 00897-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2024 (en adelante "el Oficio 2"), otorgo una prórroga de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil al plazo indicado en "el Oficio 1", el cual fue notificado el día 25 de abril de 2024 en el correo electrónico señalado en la solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando de la presente Resolución (fojas 124), teniendo como plazo para cumplir con lo requerido hasta el día **13 de mayo de 2024**.

17. Que, al respecto es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del "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° del mencionado TUO dispone que: *"Los plazos fijados por norma expresa son inderogables, salvo disposición habilitante en contrario"*.

18. Que, de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que "la Administrada" no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas

mediante “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles las solicitudes de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

19. 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.

20. 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° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de acuerdo con el Art. 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, 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° 0572-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo del 2024 y el Informe de Brigada N° 00314-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **VENTA DIRECTA**, presentada por **MARIA DEL CARMEN IRIVARREN FIGUEROA DE CORNEJO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

CUARTO.- 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