

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0023-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° **605-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **FERMÍN RAMOS MENDOZA y NORMA LOLA ALVARADO CUBAS**, mediante la cual peticionan **VENTA DIRECTA**, de un área de 1 949,75 m², ubicado en el lote 13 de la manzana "G", Asociación Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7-Pampa León Nueva Asociación, distrito 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 el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "el 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 20 de abril del 2022 (S.I. N° 10896-2022), **FERMÍN RAMOS MENDOZA y NORMA LOLA ALVARADO CUBAS** (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa, en virtud de la causal d) del Artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del documento nacional de identidad de "los administrados" (fojas 3); **b)** copia informativa de la Partida N° P03269566 del Registro de Predial de la Oficina Registral de Lima (fojas 4-7); **c)** copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 4614-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitida por la Subgerencia de Catastro, Habilitaciones, y Consolidación Urbana de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo del 30 de setiembre de 2010 (foja 8); **d)** copia legalizada de la Constatación Policial emitida por la Comisaría PNP de Nueva Esperanza del 28 de noviembre de 2006 (foja 9); **e)** declaración jurada firmada por "los administrados" de fecha marzo de 2022 (fojas 10-12); **f)** memoria descriptiva suscrita por el Ing. Cesar Alejandro García Yokota con registro C.I.P. N° 22599 de diciembre 2021 (fojas 14-15); **g)** plano perimétrico y ubicación (P-1) suscrita por el Ing. Cesar Alejandro García Yokota con registro C.I.P. N° 22599 de diciembre 2021 (foja 16); y, **h)** plano de Ubicación y Localización (UL1) suscrita por el Ing. Cesar Alejandro

García Yokota con registro C.I.P. N° 22599 de diciembre de 2021 (foja 17); **i)** panel fotográfico (fojas 18-29); y, **j)** un CD (fojas 30).

4. Que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”¹, corresponde adecuar los procedimientos sobre actos de adquisición a las disposiciones establecidas en éste; en tal sentido, se adecua el presente procedimiento a la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

5. 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.

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 inadmisibles 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 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”.

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, 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el N° 00767-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2022 (fojas 31-36), se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Se verifica que el área gráfica resultante es de 1949,93 m², lo que difiere del área solicitada; por lo que el diagnóstico se realizará con el área gráfica.
- ii)** Se encuentra en ámbito de mayor extensión denominado Parcela E, inscrito a favor del Estado, en

¹ DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

la partida registral N° P03269566 del Registro de Predial de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 57953.

- iii) 28,84 m² (1.48% que representa “el predio”) se encuentra en ámbito del Ecosistema Frágiles, denominada: “La Loma Villa María del Triunfo”, en virtud a la Resolución Ministerial N° 0401-2013 MINAGRI de fecha 14.10.2013, siendo reconocido como: Ecosistemas Frágiles por el Ministerio de Agricultura y Riego.
- iv) Se encuentra totalmente en ámbito de la Concesión Minera denominada “WASI WASI ALFA”, cuyo titular es S.M.R.L- WASI WASI 1, asignado con código N° 0100059999, en estado extinguido, de acuerdo a la Consulta en el Sistema Geológico Catastral Minero- Geocatmin.
- v) “Los administrados” para acreditar la causal que invoca presenta, entre otros, la Constancia de Posesión N° 4614-2010-SGCHCU-GDU/MVMT del 30 de setiembre de 2010, que describe un área de 1 949,75 m² denominado Lote 13 de la Manzana “G”, ubicado en la Asociación Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 Pampa León Nueva Asociación, indicando sus linderos; advirtiendo que el área consignada corresponde con el área solicitada.
- vi) De la situación física y de ocupación de “el predio”, se advierte de las imágenes del Google Earth del periodo del 16/03/2008 al más actual 03/11/2021, se observa que se trata de un terreno ubicado en zona de expansión urbana, de topografía accidentada, sin delimitación física que restrinja el acceso de terceros. En su interior se observa módulos de vivienda de calamina que representa el 35% del área total; asimismo, delimita con una vía de acceso que según plano de ubicación corresponde a la Av. Central.
- vii) Recae totalmente en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, aprobado por Ordenanza N° 1084-MMI del 11.10.2007, publicada el 18.10.2007, de acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de Villa María del Triunfo.

12. Que, en virtud a lo expuesto en el ítem **iii)** del considerando anterior se advierte que el área de 28,84 m² (1.48% que representa “el predio”) forma parte de un área de mayor extensión (691.48 hectáreas) reconocida como Ecosistema Frágiles, denominada: “La Loma Villa María del Triunfo”, mediante la Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013; por lo que esta Superintendencia, al ser un Organismo Público, debe adoptar medidas de protección para aquellas áreas que constituyen – como el caso en concreto – ecosistema frágiles, en la medida que albergan especie de flora y fauna amenazada, no siendo por tanto posible realizar y/o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta.

13. Que, en ese sentido, y en atención a lo expuesto, ha quedado determinado que el área de 1 921,09 m² que forma parte de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, constituye predio de dominio privado y de libre disponibilidad; por lo que está Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente Resolución. Razón por la cual, mediante Oficio N° 03470-2022/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “el Oficio”) del 03 de octubre de 2022, calificó formalmente la solicitud de venta directa de “los administrados” en el cual se les solicitó lo siguiente: **i)** reformular su solicitud de venta directa al área de 1 921.09 m² conforme al gráfico adjunto en “el Oficio”; y, **iii)** presentar Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, otorgándoseles el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente (fojas 36-39), de conformidad con lo establecido en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de Ley N° 27444”.

14. Que, “el Oficio” fue notificado el **03 de octubre de 2022**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “los Administrados” según consta en la constancia de Notificación Electrónica; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 20.4 del artículo 20° 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 **19 de octubre de 2022**.

15. Que, a mayor abundamiento 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.

16. Que, conforme consta de autos y de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y Sistema de Gestión Documental -SGD, se advierte que “los administrados”, mediante escrito presentado el 20 de octubre del 2022 (S.I. N° 27822-2022), es decir, fuera del plazo otorgado, presentan, entre otros, la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, de acuerdo con el artículo 100° de “el Reglamento”.

17. Que, toda vez que se ha determinado que la documentación presentada por “los administrados” es de manera extemporánea, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles sus solicitudes de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del expediente administrativo, 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.

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”.

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, su ROF de la SBN aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 0030-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2023 y el Informe de Brigada N°00014-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FERMÍN RAMOS MENDOZA** y **NORMA LOLA ALVARADO CUBAS**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que procedan 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