

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0070-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1166-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ORLANDO RICARDO ENCISO ARRESE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 609,53 m², ubicado en el pasaje Israel de la Asociación de Propietarios Agropecuarios “El Ninive” del AA.HH. Huaycán en el distrito de Ate, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 05 de octubre del 2021 (S.I. N ° 26069-2021), **ORLANDO RICARDO ENCISO ARRESE** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple del D.N.I del administrado (fojas 2); **b)** Memoria descriptiva Plano Perimétrico, firmada por el Arquitecto Samuel Huamán Carrera, con C.A.P. N.° 3496, de fecha noviembre de 2020; Copia de Certificado de Búsqueda Catastral de la SBN, N.° 00916-2020, de fecha 22.12.2021 (fojas 4); **c)** Copia de Constancia de Posesión, emitida por Zona Agropecuaria de Productores “El Ninive” de fecha

03.09.1994 (fojas 7); **d)** Copias de PU, correspondiente a la Declaración Jurada del Impuesto Predial de 2020 (fojas 8), **e)** Copia de III Censo Nacional Agropecuario 1994, constancia de empadronamiento del 23.10.94 (fojas 9); **f)** Copia de Reglamento de la ley de Censos N.º 13248 para Levantamiento del III Censo Nacional Agropecuario D.S. N.º 60-94-PCM del 27 de julio de 1994 (fojas 10); **g)** Recibos de pagos realizados a la Municipalidad Distrital de Ate de los años 2008, 2009 y 2010 (fojas 11).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º 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”).

5. 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 189º de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que el numeral 142.1) del artículo 142º 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 147º de la mencionada Ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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 56.1º del artículo 56º 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.

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”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el Administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1654-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2021 (foja 13), complementado mediante Informe

Preliminar N ° 0759-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2022 (foja 21), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Forma parte de un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral N.° 14768094 de la Oficina registral de Lima, en mérito a la Resolución N.° 1398-2021/SBN-DGPESDAPE de fecha 12.12.2019; con el CUS N.° 164330.
- ii)** Se ve afectado por el proceso judicial con Número de Legajo 139-2005, Exp. Judicial N.° 132-2005, con materia legal de prescripción adquisitiva, tipo de proceso judicial Civil, en estado no concluido.
- iii)** Es un terreno de topografía accidentada, sobre pendiente (ladera de cerro), ocupado desde antes del año 2009, cuenta con ingreso por la Avenida Andrés Avelino Cáceres al interior se observa construcciones de aparente material precario, así mismo no se ha podido establecer el uso que se le viene dando a “el predio”. Análisis sustentado en imágenes satelitales y App Street View del Google Earth.
- iv)** La documentación presentada no contiene la suficiente información para correlacionar con “el predio” dado que no presenta plano de la época y no se tiene como ubicar la Mz. B y Lote 13 que hace mención “el administrado”.

11. Que, en ese contexto se ha determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, en ese contexto, al haber invocado “el administrado” las causal 3) de posesión en su solicitud, resulta necesario que el solicitante deba cumplir con acreditar con lo dispuesto en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por tanto, corresponde a esta Subdirección realizar la calificación formal de los documentos con los cuales pretende acreditar el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010, de lo que se advierte lo siguiente:

- a)** La Copia legalizada de la Constancia de posesión emitido por la Zona Agropecuaria de Productores, de fecha 03.09.1994, el cual menciona que “el administrado”, se indica como poseedor del lote 13 de la Mz. “B”, de una extensión de 540,0 m², en la zona denominada Cerro “El Palomar de Huaycán”, al respecto, dado que no ha sido emitido por entidad pública, no cumple la formalidad requerida.
- b)** La Copia simple del PU con fecha de impresión de 05.01.2021, señala a “el administrado” con número de contribuyente N.° 0000180767, de un área de terreno de 650,00 m² (predio sin construir), ubicado en Mz. “B”, Lote 13 Comunidad Autogestionaria de Huaycán Zona A – Ate, Sec. 036, Zon. 06, información que difiere en cuanto del área solicitada y ubicación de “el predio”; asimismo se visualiza que ha sido emitida con posterioridad del 25 de noviembre de 2010, por lo que no resulta documento idóneo para acreditar la posesión en “el predio”.
- c)** La Copia legalizada de la Constancia del censo nacional agropecuario realizado el 23.10.94 por el INEI, firmado tan solo por el empadronador, el cual señala que “el administrado” es un productor agropecuario de la U.A. El Ninive Mz. B, Lote 13, sin embargo, no contiene datos suficientes para que permitan determinar la correspondencia con “el predio”; por lo que, no es documento idóneo para acreditar la posesión, al no cumplir con la formalidad requerida.

d) La Copias simples de los recibos de pagos emitidas en el año 2009 y 2010 por la Municipalidad Distrital de Ate, pagados el 01.03.2010, por concepto de tributos de dos predios ubicados en la MZ. B, lt. 13 (Asoc. De Propietarios El Ninive – Huaycán) Comunidad Autogestionaria de Huaycán Zona A – Ate y en la UCV-01 Lt. 45 - Comunidad Autogestionaria de Huaycán – Sec 01; siendo que el administrado no ha presentado plano de la época y no se tiene como ubicar la Mz. B y Lote 13 que hace mención, no se puede correlacionar con la ubicación del “el predio; por lo que, no son documentos idóneos para acreditar la posesión en el predio.

12. Que, de la evaluación de los documentos antes referidos se advierte que no son suficientes para acreditar formalmente que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, por lo que mediante Oficio N° 03463-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre del 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 23), se comunicó a “el administrado” lo advertido respecto a su solicitud de venta directa y a la documentación anexa, indicándole que deberá: **i)** adjuntar medios probatorios que acrediten su posesión indubitable sobre “el predio” con un antigüedad mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben guardar correspondencia con “el predio”, en la medida que de la evaluación de la documentación presentada se advierte que esta no es idónea para acreditar formalmente la posesión en “el predio; **ii)** adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223° de “el Reglamento”; y, **iii)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado; y; otorgándosele para ello, el 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 subsanar las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

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 falta de referencia, por lo que se procedió a la devolución del documento. En ese sentido, esta Subdirección emitió el Oficio N° 4547-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2022 (en adelante “el Oficio 1”) que contiene la calificación formal de la solicitud de venta directa, siendo notificado en la sede institucional de esta Superintendencia a doña Ingrid Gisella Enciso Mercado, identificada con D.N.I. N° 06569321 en su condición hija y apoderada de “el administrado” conforme al poder simple que presentó; el 30 de noviembre de 2022, razón por la cual se tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en el 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 **19 de diciembre de 2022**.

14. Que, es pertinente mencionar que “el Oficio 1” fue dirigido al domicilio indicado en el Documento Nacional de Identidad de “el administrado”, siendo dejado bajo puerta el 20 de diciembre de 2022, toda vez que en la primera visita realizada el 19 de diciembre de 2022 no se encontraba “el administrado” o persona alguna dejándose constancia además que el domicilio tiene una fachada sin pintar de ladrillo conforme lo indicado por el acta de notificación bajo puerta. Sin embargo, para efectos de contabilizar el plazo otorgado para la subsanación de observaciones, se considerará la notificación válidamente efectuada a la apoderada de “el administrado”, conforme se describe en párrafo anterior.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y aplicativo de Seguimiento de Gestión Documental - SGD, “el administrado” no ha presentado documentación a fin de subsanar 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 venta directa 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- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002- 2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00043-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0073-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ORLANDO RICARDO ENCISO ARRESE**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Procuraduría, 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