

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0108-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 8 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° **504-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **SAMUEL PABLO BACILIO LOZANO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área 126,60 m², ubicado en el Pasaje San Pedro Mz. E Lote 8 del Asentamiento Humano Proyecto Integral Asentamientos Humanos San José Obrero, en el 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 - 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 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 16 de mayo de 2022 (S.I. N° 12942-2022) **SAMUEL PABLO BACILIO LOZANO**, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sin señalar la causal a la cual se acoge del artículo 222° de "el Reglamento"; sin embargo, menciona en su solicitud en artículo 223.3 de "el Reglamento"; además adjunta el Oficio N° 2031-2021/SBN-DGPE-SDDI de 27 de mayo de 2021, con el cual esta Subdirección dio atención a la S.I. N° 08858-2021, en el que se le hizo mención a las causales 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** copia de documento nacional de identidad de "el administrado" (fojas 2); **ii)** copia del oficio N° 2031-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 3); **iii)** copia de certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 017-2022-SGPUCOPHU-GDU-MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo de 14 de enero de 2022 (fojas 4); **iv)** copia del certificado literal emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 7); y, **v)** asamblea extraordinaria (fojas 8 al 12).

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 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 “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0750-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio del 2022 (fojas 14), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Tiene un área de 126,60 m², forma parte de un ámbito mayor extensión de 379,10 m², correspondiente al Lote 8 de la Mz. E del Asentamiento Humano Proyecto Integral Asentamientos Humanos San José Obrero, del distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; el cual se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales, en la partida registral N° P03186324 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 31262.
- ii) El Lote 8 Mz E del Asentamiento Humano Proyecto Integral Asentamientos Humanos San José Obrero, del distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (CUS 31262), se constituye un Equipamiento Urbano destinado a Servicios Públicos Complementarios – EDUCACIÓN, por lo que corresponde a un bien de dominio público del Estado, que tiene el carácter de inalienable e imprescriptible.
- iii) “El administrado” no presentó documentación técnica (Planos y memorias descriptivas) del área materia de venta directa que cumpla con los requisitos mínimos establecidos en la normativa vigente, por lo que, de considerarse necesario, deberá cumplir con presentarlos.
- iv) El CUS N° 31262, se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado, con Código vigente N° 907-2020, sin propuesta de subasta.

- v) “El predio” se encuentra en el ámbito de la concesión minera vigente titulada de sustancia no metálica ATOCONGO SEIS con código 11000369Y01, cuyo titular referencial es UNION ANDINA DE CEMENTOS S.A.A.-UNACEM S.A.A.
- vi) Respecto a las causales de posesión; conforme información recabada con fecha 07.01.2020, que obra en la Ficha Técnica N° 0011-2020/SBN-DGPE-SDS, y del histórico de imágenes del Google Earth de rango de fechas 07.03.2010 al 03.11.2021; sobre “el predio” se ha levantado una construcción tipo vivienda de triplay, palos y techos de calamina, posesión que es posterior al 25 de noviembre de 2010, advirtiendo mayor grado de consolidado al 03.11.2021; por otro lado, “el administrado” no presenta documentos que acrediten posesión anterior al 25 de noviembre de 2010.

11. Que, a fin de evaluar correctamente la solicitud de venta directa requerida por “el administrado” esta Subdirección considero conveniente requerir información al Ministerio de Educación- Dirección General de Infraestructura Educativa, mediante Oficio N° 02276-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio del 2022 (fojas 21), a fin de que informe si tiene programado ejecutar sobre “el predio” algún proyecto educativo, o si la demanda educativa se encuentra cubierta.

12. Que, en atención a la información requerida, mediante el Oficio N° 00235-2022-MINEDU/VMGIDIGEIE-DISAFIL presentado el 11 de julio del 2022 (S.I. N° 18203-2022), la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario del Ministerio de Educación (fojas 22), informó que la solicitud de información ha sido trasladado a la Unidad de Gestión Educativa Local Nro. 01, como instancia especializada donde se ubica “el predio” a efectos de que se pronuncie sobre lo requerido por esta Subdirección; sin embargo, al no contar con la información solicitada, se reiteró el pedido de información al Ministerio de Educación a través del Oficio N° 3399-2022/SBN-DGPE-SDDI de 27 de setiembre de 2022 (fojas 27).

13. Que, mediante Oficio Nro. 01100-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL presentado el 11 de octubre del 2022 (S.I. Nro. 26875-2022) (fojas 29), la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario del Ministerio de Educación remite, entre otros, el Informe Nro. 01651-2022-MINEDU/VMGIDIGEIE-DISAFIL, en el cual se concluye que el predio en consulta, no cumple con las características físicas y técnicas para brindar un servicio educativo sobre el mismo, no siendo necesario o útil para los fines institucionales del Ministerio de Educación.

14. Que, en virtud de lo expresado en los considerando precedentes, se colige que si bien se ha aprobado la extinción de la afectación en uso de “el predio”, no obstante, aún constituye un bien de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2^o del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; salvo que hubiese perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público, de conformidad con lo previsto en el artículo 92.1. de “el Reglamento” concordado con el artículo 5.14.1. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN” según el cual establece que **de manera excepcional y siempre que predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para la prestación de servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.** En este caso, la desafectación administrativa³ deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 5.14.1 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” (el resaltado y subrayado es nuestro).

¹ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales

³ Desafectación de predios de dominio público

92.1 De manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

15. Que, en atención a la normativa citada en el considerando anterior y con la finalidad de determinar si “el predio” ha perdido su naturaleza o condición apropiada para uso público o para destinarlo a la prestación de servicios públicos, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales 3) ⁴ o 4) ⁵ del artículo 222° de “el Reglamento”; ya que si bien “el administrado” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; alega en su solicitud que requiere la venta directa por las causales de posesión y antigüedad previstas en el artículo 223.3 de “el Reglamento”.

16. Que, en ese sentido corresponde precisar que las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

- i) Para el inciso 3): a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”).
- ii) Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

17. Que, en tal contexto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante el cual “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose que adjunta una Copia del acta de asamblea de fecha 18 de junio del 2018, en la cual se propone ayudar a un grupo de pobladores del A.A.H.H. “San José Obrero” durante un tiempo (1 año) y se acepta ubicarlos al costado del comedor “Keiko Sofia” durante el tiempo estipulado con la finalidad de mantener en buen estado el comedor “Keiko Sofia”, sin embargo dicha acta no es un documento de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del administrado, además dicho documento es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo tanto no estaría cumpliendo con lo dispuesto en el numeral 5.7.3 del artículo 5.7 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”⁶.

18. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 04774-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre del 2022 (fojas 35) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “el administrado” lo siguiente: **i)** presentar documentación técnica que ratifique la evaluación realizada por esta Subdirección; **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 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; y, **iv)** presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; 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

⁴ **Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

⁵ **Otros supuestos de posesión:** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010

⁶ **5.7 Reglas para la evaluación de las causales de posesión**

5.7.3 Los documentos que acreditan la antigüedad de la posesión deben guardar correspondencia con el predio materia de solicitud. La discrepancia entre el área indicada en los documentos con el área real solicitada en venta no invalida los efectos probatorios de tal documentación, siempre que de los demás datos se desprenda que corresponde al predio solicitado en venta.

146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUDO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUDO de Ley N° 27444”).

19. Que, “el Oficio” fue notificado el 22 de diciembre de 2022 (fojas 35), el cual fue recibido por Abel Lozano Cuadros identificado con DNI N° 10299645, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUDO de la Ley N° 27444”, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 11 de enero de 2023.**

20. Que, conforme consta de autos y de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, “el administrado” no cumplió con 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 procedimiento una vez consentida esta resolución

21. 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° 074-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 febrero de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 110-2023/SBN-DGPE-SDDI de 7 febrero de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SAMUEL PABLO BACILIO LOZANO**, 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