

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0770-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 342-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LIZBETH MAGALY MAMANI MAMANI Y OTROS**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA**, respecto de los lotes 1, 2, 3 y 4 de la manzana K2 con un área total de 4 365,28 m² (335,55 + 1369,40 + 374,05 + 2286,28), ubicado en el Asentamiento Humano "Asociación La Posada de Cristo", distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, en adelante "los predios"; 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 – 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 28 de marzo de 2023 (S.I. N° 07588-2023), **LIZBETH MAGALY MAMANI MAMANI Y OTROS** (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) prevista en el artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 01 al 03). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Relación de los ocupantes de los predios (fojas 04 al 05); **b)** Copia del DNI de "los administrados" (foja 06 al 19 y 21 al 24); **c)** Copia del Certificado Literal de la Partida Registral N° P06072087 emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa el 01 de abril del 2022 (fojas 25 al 37); **d)** Copia del Certificado Literal de la Partida Registral N° P06072086 emitido por la Oficina Registral de Arequipa el 01 de abril del 2022 (fojas 38 al 50); **e)** Copia del Certificado Literal de la Partida Registral N° P06072082 emitido por la Oficina Registral de Arequipa el 01 de abril del 2022 (fojas 51 al 63), **f)** Copia del Certificado Domiciliario Acta N° 113-2009 emitida por la Corte Superior de Justicia de Arequipa el 22 de setiembre del 2009 (fojas 64); **g)** Copia del Certificado Domiciliario Acta N° 107-2009 emitida por la Corte Superior de Justicia de Arequipa el 22 de setiembre del 2009 (fojas 65); **h)** Copia del Certificado Domiciliario Acta N° 117-2009 emitida por la Corte Superior de Justicia de Arequipa el 22 de setiembre del 2009 (fojas 66); **i)** Copia del

Certificado Domiciliario Acta N° 106-2009 emitida por la Corte Superior de Justicia de Arequipa el 22 de septiembre del 2009 (fojas 67); **j**) Copia de los recibos de pago del servicio de energía eléctrica emitidos por la empresa SEAL de los años 2016, 2022 y 2023 (fojas 68 al 77); **k**) Copia de las declaraciones juradas de autoavalúo (HR) emitidas por la Municipalidad Distrital de Paucarpata de los años 2011 al 2017 (fojas 78 al 84, 87 y 89 al 90); **l**) Copia de los comprobantes de pago de impuesto predial emitidos por la Municipalidad Distrital de Paucarpata de los años 2010 al 2015, con fecha de pago del año 2016 (fojas 85 al 86, 88 y 91 al 105); **m**) Fotografías (fojas 20 y 106 al 120); y **n**) Copia del Plano de Modificación del Plano de Trazado y Lotización N° 072-COFOPRI-99-OZA emitido por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI el 11 de mayo de 1999 (fojas 121).

4. Que, el procedimiento 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”).

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “los administrados”, respecto del cual se advierte que no han adjuntado plano perimétrico de “los predios”, únicamente el Plano de Trazado y Lotización N° 072-COFOPRI-99-OZA del Asentamiento Humano “Asociación La Posada de Cristo”, y las partidas registrales N° P06072087, P06072078, P06072086 y P06072082, información a partir del cual se realizó la evaluación técnica, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00450-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril del 2023 (fojas 129 al 132), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

i) Respecto a la titularidad se observa lo siguiente:

Ítem	Denominación	Área (m2)	Partida Registral	Titular	CUS_N°
1	Lote N° 1, Mz K2	335,55	P06072087	Estado-SBN	61887
2	Lote N° 2, Mz K2	1 369,40	P06072078	Estado-SBN	6988
3	Lote N° 3, Mz K2	374,05	P06072086	Estado-SBN	63149
4	Lote N° 4, Mz K2	335,55	P06072082	Estado-SBN	6989

- ii) Constituyen equipamientos urbanos, destinados a servicios comunales, por lo que son bienes de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible.
- iii) De la revisión de los legajos del CUS de “los predios” se advierte que estos cuentan con procedimientos de extinción de la afectación en uso, con resolución emitida de acuerdo al siguiente detalle:

Ítem	CUS N°	Resolución N°	Fecha
1	61887	1174-2022/SBNSDAPE	07.12.2022
2	6988	1267-2022/SBNSDAPE	07.12.2022
3	63149	0703-2022/SBNSDAPE	08.08.2022
4	6989	1212-2022/SBNSDAPE	14.12.2022

- iv) De acuerdo a las imágenes satelitales referenciales del Aplicativo Google Earth, se aprecia que “los predios” se encuentran en ámbito urbano consolidado del Asentamiento Humano “Asociación La Posada de Cristo”, de los que se puede observar por imágenes históricas de los años 2009 y 2011, hasta donde la escala lo permite, que no presentaban ocupación alguna. En las imágenes satelitales del año 2013 hasta la cobertura más reciente de marzo del 2023, se tiene que “los predios” se encuentran actualmente ocupados por una lotización de uso residencial (vivienda) sobre una trama urbana definida; siendo que los inicios de ocupación son posteriores a marzo del 2011.
- v) De las inspecciones realizadas a los predios por el área de Supervisión de la SBN y registradas en las fichas técnicas N° 159-2022/SBN-DGPE-SDS del 15.03.2022, y N° 180-2022/SBN-DGPE-SDS, 181-2022/SBN-DGPE-SDS y 182-2022/SBN-DGPE-SDS del 05.04.2022, se han identificado algunas viviendas de ladrillo y concreto, de bloques de sillar con techos de calamina y otras de madera con techos de calamina, también se observa medidores de luz, e instalaciones de desagüe, así como se evidencian excavaciones del terreno para habilitación de lotes; asimismo, la ficha también señala que una pobladora indica que en el año 2012 el AA.HH. La posada de Cristo en asamblea general decidió dividir los lotes y adjudicarlos a terceros. De lo observado se podría indicar que el predio habría perdido su naturaleza de bien de dominio público.

10. Que, habiéndose determinado que “los predios” se encuentran conformado por 4 áreas que constituyen equipamientos urbanos destinados a servicios comunales, mantienen su condición de bienes de dominio público, motivo por el cual, para poder acceder al procedimiento de venta directa se debe acreditar que han perdido la condición de dominio público. Debiéndose aprobar previamente su desafectación administrativa, en mérito a lo establecido en el artículo 92^{o1} de” el Reglamento”.

1 Artículo 92.- 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. 92.2 La pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio

11. Que, en relación a la calificación formal de los documentos con los cuales “los administrados” pretenden acreditar su posesión en “los predios” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; se advierte lo siguiente:

- a) El Acta N° 113-2009 de fecha 22.09.2009, otorgada por el Juzgado de Paz de Campo de Marte – Paucarpata con el cual se expide certificado domiciliario a favor de la Sra. Amalia Condori Mamani, domiciliada en el Asentamiento Humano La posada de Cristo, manzana “K2-1”, lote 02 del distrito de Paucarpata; el Acta N° 107-2009 de fecha 22.09.2009, otorgada por el Juzgado de Paz de Campo de Marte – Paucarpata con el cual se expide certificado domiciliario a favor de la Sr. Sulpicio Cari Vilca, domiciliada en el Asentamiento Humano La posada de Cristo, manzana “K2-A”, lote 12 del distrito de Paucarpata; el Acta N° 117-2009 de fecha 22.09.2009, otorgada por el Juzgado de Paz de Campo de Marte – Paucarpata con el cual se expide certificado domiciliario a favor de la Sra. Myrian Andrea Arapa Quispe, domiciliada en el Asentamiento Humano La posada de Cristo, manzana “K2-A”, lote 08 del distrito de Paucarpata; el Acta N° 106-2009 de fecha 22.09.2009, otorgada por el Juzgado de Paz de Campo de Marte – Paucarpata con el cual se expide certificado domiciliario a favor de la Sra. Susana Choque Calderón, domiciliada en el Asentamiento Humano La posada de Cristo, manzana “K2-4”, lote 03 del distrito de Paucarpata; al respecto, se advierte que dichos documentos no describen el área que corresponde a “los predios”, ni cuentan con información técnica para su correcta ubicación, en consecuencia, no constituyen documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión de los mismos.
- b) Los demás documentos presentados por “los administrados” como el pago del servicio de energía eléctrica, la declaración jurada de Autoavalúo de los años 2011 al 2017 y los comprobantes de pago del impuesto predial de los años 2010 al 2015; dichos documentos presentan como fecha de pago una posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo cual no serán tomados en cuenta como sustento.

12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 05245-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre del 2023 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 133 al 135) y del Oficio N° 01763-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril del 2024 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 137 al 139), requirió a “los administrados” subsanen lo siguiente:

- i. En la medida que la solicitud de venta directa es requerida por 18 personas, es necesario que cada administrado acredite su posesión de manera individual. Para ello, deberán adjuntar la documentación que sustente el cumplimiento de la causal, debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento”, que enumera taxativamente que documentos que debe adjuntar cualquier administrado que alegue encontrarse en alguna de las causales de venta directa, en el presente caso causal 3); el numeral 6.2 de la “Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” (en lo que corresponda); y lo señalado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”). En tal sentido, deberán presentar la documentación que se detalla a continuación:
 - a) Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
 - b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.

público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal.

- d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Dichos medios probatorios deben guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud.

Para lo cual se les otorgó un 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 de “el Oficio”, para que subsanen las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley 27444”.

13. Que, cabe precisar que, “el Oficio 1” fue dirigido al domicilio procesal señalado por “los administrados” en su solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, fue devuelto por motivo de mudanza, tal como consta en el acta de constancia de primera visita del 05 de febrero del 2024. En ese sentido, se emitió “el Oficio 2” en el cual solo se modifica la dirección siendo el mismo contenido de “el Oficio 1”, el cual fue dirigido a la dirección consignada en el DNI de Lizbeth Magaly Mamani Mamani, de conformidad con lo indicado el numeral 22.2 del artículo 22° del “TUO de la Ley 27444”²; sin embargo, fue también devuelto por motivo de que la dirección consignada fue incompleta, de conformidad con el Acta de Constancia de primera visita del 09 de mayo del 2024.

14. Que, por motivo de lo expuesto “el Oficio 2” fue notificado vía publicación en el diario Perú 21 (diario de mayor circulación) el sábado 01 de junio del 2024, según consta en el Memorandum N° 00841-2024/SBN-GG-UTD del 05 de junio del 2024; por lo que, al tratarse de un día inhábil, “el Oficio 2” se tendrá por notificado al primer día hábil siguiente, siendo este el lunes 03 de junio del 2024, en virtud de lo dispuesto en el numeral 145.2 del artículo 145° del “TUO de la Ley 27444”; en ese sentido, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el literal 20.1.3 del inciso 20.1 del artículo 20° del mismo cuerpo legal. Por lo que, 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 18 de junio del 2023.

15. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que “los administrados” no cumplieron con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”; 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.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Resolución a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo dispuesto por la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia, de conformidad con los artículos 53° y 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; el Informe de Brigada N° 00411-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 00800-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2024.

² Artículo 22.- Notificación a pluralidad de interesados

22.2 Si debiera notificarse a más de diez personas que han planteado una sola solicitud con derecho común, la notificación se hará con quien encabeza el escrito inicial, indicándole que trasmita la decisión a sus cointerésados.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LIZBETH MAGALY MAMANI MAMANI Y OTROS**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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. 18.1.1.8

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI