

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0979-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1332-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ORGANIZACIÓN DE POBLADORES AMPLIACIÓN 2 DEL SECTOR DIVINO MAESTRO**, representada por, el señor Caracciolo Cerrón Pantoja, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACION ADMINISTRATIVA Y VENTA DIRECTA** de un terreno de 1 506,80 m², ubicado en el Pueblo Joven Pamplona Alta Mz E Lote 2, Sector 2 (Área de Futura Expansión), Sub-Parcela 2-C, Sector Los Angeles\Subsector Divino, en el distrito de San Juan de Miraflores, 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 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 06 de octubre del 2023 (S.I. N° 27459-2023), la **ORGANIZACIÓN DE POBLADORES AMPLIACIÓN 2 DEL SECTOR DIVINO MAESTRO**, representada por, el señor Caracciolo Cerrón Pantoja (en adelante "la Administrada"), solicita la desafectación y posterior venta directa de "el predio". Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Resolución Subgerencia N° 299-2022-SGPV-GMDS-MDSJM (fojas 3 y 4); **b)** Copia simple de DNI del representante (fojas 5); **c)** Constancia de posesión por la Municipalidad de San Juan de Miraflores de fecha 2011 (fojas 6 al 27); **d)** Padrón de pobladores de Ampliación 2 Sector "Divino Maestro" y los lotes de quien los ocupa (fojas 28); **e)** Documentación técnica firmada por el Sub Gerente de Catastro Urbano – Ing. Miguel Valentín Marcos Morales CIP 96230 (fojas 29 al 32); y, **f)** Fotografías (fojas 33 al 37).

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, el procedimiento de desafectación administrativa, se encuentra regulado en el numeral 92.1° del artículo 92° de “el Reglamento” que prevé que 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, pasándolo al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

6. Que, por su parte el inciso 92.2 del artículo 92° de “el Reglamento” precisa que la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio 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.

7. Que, 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.

8. 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”).

9. 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”.

10. 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.

11. 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.

12. Que, la documentación presentada por “la Administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01444-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre del 2023 (fojas 38 al 41), en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la plataforma del GEOCATASTRO y la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, se verifica que “el predio” se encuentra inscrito a favor de El Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P03196659, destinado para Área de Educación, anotado en el registro SINABIP CUS N° 31279.
- ii) De lectura de la Partida N° P03196659 se advierte lo siguiente:
 - En el asiento 00002 se afecta en uso a favor del Ministerio de Educación en un plano indefinido con el objeto de que se destine al desarrollo de sus funciones de fecha 16 de marzo de 2000.

- En el asiento 00003 se inscribe la transferencia de dominio mediante resolución N° 0785-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 15 de noviembre de 2018 a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
 - En el asiento 004 se inscribe la extinción de la afectación del asiento 00002 por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, en mérito a la Resolución N° 0785-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 15 de noviembre de 2018.
- iii) De la revisión en la plataforma GEOCATASTRO – SBN, “el predio” se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado, con código de acto 31279-00005 y código de portafolio 770-2020.
- iv) De la visualización de imágenes históricas del periodo 2008 y 2023, se visualiza “el predio” en condición de totalmente desocupado. Esto varía a partir de la fecha 17.11.2009 visualizándose una ocupación de 10 viviendas las cuales ocuparían aproximadamente el 80% del predio. Dicha condición, varía durante los siguientes años visualizando en el año 2016 una ocupación total de “el predio”. Es así, que para el año 2023 se visualizan edificaciones consolidadas como edificaciones con material precario con techos en todo el ámbito de “el predio”.

13. Que, en relación de lo antes expuesto, con Oficio N° 00236-2024/SBN-DGPE-SDDI de 16 de enero de 2024, reiterado con Oficios N° 01672-2023/SBN-DGPE-SDDI de 02 de abril de 2024, N° 01770-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2024 (fojas 42 al 44), esta Subdirección solicitó al Ministerio de Educación que adjunte un informe sustentatorio sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o en su defecto tiene programado algún proyecto educativo sobre “el predio” o si la demanda educativa se encuentra cubierta.

14. Que, en atención a nuestro requerimiento, con Oficio N° 01361-2024-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL (S.I N° 13790-2024) presentado el 21 de mayo de 2024 (fojas 45 al 57), la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario del Ministerio de Educación hace de conocimiento a esta Subdirección que, la UGEL 01 remitió el Informe N° 00042-2024-MINEDU/VMGI-DRELM-UGEL01/DIR-ASGESE-ECIE en el cual precisa, entre otros, que no tiene planificado desarrollar un proyecto educativo, puesto que la demanda se encuentra cubierta por las instituciones educativas de la zona.

15. Que, en ese sentido, al haberse advertido que el Ministerio de Educación remitió el Informe que sustenta que no tiene planificado desarrollar un proyecto educativo sobre “el predio”, se cumple con el requisito dispuesto en el numeral 92.2 del artículo 92° de “el Reglamento”, por lo que corresponderá en campo determinar la pérdida de la condición de “el predio”.

16. Que, mediante Informe Preliminar N° 767-2024/SBN-DGPE-SDDI de 28 de junio de 2024 (fojas 58 al 60), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la Administrada”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, de cuya revisión se advierte que los documentos con los que pretende acreditar la posesión son de fecha de emisión posterior al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual, mediante Oficio N° 02074-2024/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2024, esta Subdirección solicitó a “la Administrada” lo siguiente:

- a) Deberá precisar la causal de posesión en las cuales se enmarcan en el numeral 3) o 4) del artículo 222° del “el Reglamento” en mérito al numeral 1 del artículo 100.1 de “el Reglamento”.
- b) Deberá 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”.
- c) Deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

Para lo cual 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”).

17. Que, “el Oficio” fue debidamente notificado el 05 de julio de 2024 al correo electrónico consignado en la solicitud de venta directa (fojas 61 y 63), 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 **22 de julio de 2024**.

18. Que, cabe indicar que de la revisión del documento CORRESPONDENCIA-CARGO N° 10964-2024/SBN-GG-UTD del 08 de julio del 2024, se visualiza el acuse de recibo brindado a “el Oficio”, y, asimismo, se advierte que “la Administrada” señala observaciones respecto a los datos consignados en el mismo, razón por la cual, con Oficio N° 02114-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2024, se realizó la rectificación del error material de la información, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 212° del “TUO de la Ley N° 27444”, debidamente notificado el 13 de julio de 2024, al correo electrónico consignado en la solicitud de “la Administrada”, considerando que en el primer párrafo de dicho documento se consignó por error, lo siguiente:

“Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), mediante el cual solicita la compraventa directa de un predio de 53 124,79 m2, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, Provincia de Lima y Departamento de Lima, (en adelante “el predio”).”

Siendo lo correcto lo siguiente:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), mediante el cual solicita la desafectación administrativa y posterior venta directa de un área de 1 506,80 m2, ubicado en el Pueblo Joven Pamplona Alta Mz E Lote 2, Sector 2 (Área de Futura Expansión), SubParcela 2-C, Sector Los Angeles\Subsector Divino, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”).”

19. Que, mediante escrito presentado el 24 de julio de 2024 (S.I N° 20834-2024), fuera del plazo otorgado, “la Administrada” pretende subsanar las observaciones adjuntando la siguiente documentación: i) Resolución Gerencial N° 155-2016-GDU-MDSIM del 11 de abril de 2016; ii) Memoria descriptiva; iii) Resolución de Gerencia N° 067-2012-GDU-GM-MDSJM del 31 de enero de 2012; iv) Memoria descriptiva y plano; v) Copia de Certificado Literal de la partida registral N° P03196659; vi) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado; y, vii) otros documentos.

20. 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 improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”*.

21. Que, en tal sentido, “la Administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” dentro del plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio” y declararse inadmisibles las solicitudes de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

22. 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.

23. 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 Informe Técnico Legal N° 1010-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto del 2024 y el Informe de Brigada N° 00521-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **DESAFECTACION ADMINISTRATIVA Y VENTA DIRECTA**, presentada por la **ORGANIZACIÓN DE POBLADORES AMPLIACIÓN 2 DEL SECTOR DIVINO MAESTRO**, representada por, el señor Caracciolo Cerrón Pantoja, 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:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI