

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1060-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N° 429-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **Sra. VICTORIA MARURE VALDERRAMA**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACION Y VENTA DIRECTA** de un área de 88,70 m², ubicado dentro del Lote N° 20 Mz. D del AA.HH. Centro Poblado Los Eucaliptos, distrito de Puente Piedra, 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 mayo del 2024 (S.I. N° 12094-2024), la **Sra. VICTORIA MARURE VALDERRAMA** (en adelante “la Administrada”), solicita la desafectación administrativa y posterior venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Copia del DNI de “la Administrada” (fojas 7); **b)** Constancia de Posesión N°1854-2021-SGAM-GDU/MDPP de fecha 07 de julio de 2021 (fojas 3); **c)** Constancia de Posesión sellado por la Junta Directiva AA.HH Centro Poblado Los Eucaliptos de Puente Piedra de fecha 27 de mayo de 2019 (fojas 4); **d)** Constancia de Vivencia sellado por la Junta Directiva AA.HH Centro Poblado Los Eucaliptos de Puente Piedra de fecha 14 de octubre de 2011 (fojas 5); y, **e)** Recibo de luz con número de cliente N° 1812315 (fojas 6).

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 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, 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.

10. Que, la documentación presentada por “la Administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00678-2024/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2024 (fojas 7 al 10), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base Única de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO y el Visor SUNARP (Base Gráfica Registral), se verifica que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° P01225041 del Registro Predial Urbano y anotado en el registro SINABIP CUS N° 33702.
- ii) Corresponde al predio denominado: Lote 20, Mz D, del Asentamiento Humano Centro Poblado los Eucaliptos, destinado para el USO: Servicios Comunales.
- iii) De la lectura de la partida registral N° P01225041 se advierte lo siguiente:
 - En el Asiento 00003 corre la inscripción de la afectación en uso a favor del Asentamiento Humano Centro Poblado Los Eucaliptos, por plazo indefinido, para destinarlo a local comunal.

- En el Asiento 00004 corre la inscripción a favor del Estado – Superintendencia Nacional De Bienes Estatales -SBN, en mérito de Resolución N° 790-2014/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 17 de julio de 2014.
 - En el Asiento 00005 corre la extinción de la afectación en uso anotada en el Asiento 00003, por incumplimiento de la finalidad otorgada al Asentamiento Humano Centro Poblado Los Eucaliptos, en mérito a la Resolución N° 0328-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de abril de 2023.
- iv) De la revisión de las bases Gráfica de trámite y procesos judiciales, a través del aplicativo de consulta de la SBN - GEOCATASTRO, se verifica que “el predio”: presenta superposición en su totalidad con predio incorporado al Portafolio de predios del Estado, con código de portafolio 150-2023 y código de Acto 33702- 00004, sin recomendación o propuesta de venta por subasta.
- v) Conforme a lo contrastado en el visor web del Instituto Metropolitano de Planificación de Lima Metropolitana, se verifica que “el predio” recae sobre la zonificación Residencial de Densidad Media.
- vi) Para la evaluación de cambio físico y ocupación actual de “el predio”, se ha visualizado el histórico de imágenes satelitales disponibles del Google Earth del periodo del mes de abril del 2009 al mes de abril del 2024, donde se puede apreciar que éste se encuentra enmarcado dentro de una zona urbana consolidada emplazada en ladera de cerro por lo que el acceso directo es de carácter peatonal (escalera) articulada a una vía vehicular; en la imagen del 2009 se observa sobre el predio área construida, en las imágenes de los años siguientes se advierte ocupación total y en la imagen del 2024 es visible una edificación tipo vivienda de (2) pisos construida con material noble, en razón de lo cual se infiere la desnaturalización de la finalidad pública, debiendo ser verificado en campo. Siendo posible que exista otras características físicas no evidenciadas debido a la resolución y escala de la imagen satelital.
- vii) Según la consulta al aplicativo SINABIP se ha identificado la Ficha Técnica N° 370-2013/SBN-DGPE-SDS y la Ficha Técnica N° 0686- 2022/SBN-DGPE-SDS vinculada al CUS 33702, las cuales corresponden a inspecciones técnicas realizadas el 27 de junio de 2013 y 21 de octubre de 2022, respectivamente, por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, donde se advierte lo siguiente:
- “El predio” es un terreno de forma irregular, con topografía fuertemente socavada, pendiente con fuerte inclinación, ubicado en una zona urbana consolidada, cuya accesibilidad es por la carretera panamericana norte (altura km 25.5) continuando por la calle 15 (escalera peatonal).
 - Se encuentra ocupado en su totalidad por terceros, con una edificación de material noble, de dos niveles, en regular estado de conservación, el segundo nivel se encuentra parcialmente techado y construido (muros de ladrillo y columnas de concreto); además, cuenta con dos ingresos por la calle 15, constituidos por dos puertas metálicas, los mismos que se encontraron cerrados.
 - El predio es usado como vivienda por la señora Victoria Marure Valderrama “la administrada”, quien manifestó que viene ocupándolo desde el año 1998.
 - Cuenta con servicio de luz eléctrica, mientras que el agua y desagüe es obtenido de forma provisional por medio de los vecinos.

11. Que, de lo antes expuesto, se advierte que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, también es cierto que, constituye un equipamiento urbano destinado a servicios comunales, por tanto, mantiene su condición de bien de dominio público, motivo por el cual, para poder acceder al procedimiento de venta directa se debe acreditar que el bien ha perdido la condición de dominio público, debiéndose aprobar previamente la desafectación administrativa de “el predio”, 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

12. Que, mediante Informe Preliminar N° 764-2024/SBN-DGPE-SDDI de 28 de junio de 2024 (fojas 11 al 13), 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° 02060-2024/SBN-DGPE-SDDI del 01 de julio de 2024, esta Subdirección solicitó a “la Administrada” lo siguiente:

- a) 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”.
- b) 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”).

13. Que, “el Oficio” fue debidamente notificado el 16 de julio de 2024 a la dirección señalada en la solicitud de venta directa (fojas 14 y 15), 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 **05 de agosto de 2024**.

14. Que, 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”*.

15. Que, de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “la Administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles la solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

16. 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.

17. 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

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 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.

Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe Preliminar N° 00764-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1089-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **DESAFECTACION Y VENTA DIRECTA**, presentada por la **Sra. VICTORIA MARURE VALDERRAMA**, 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:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI