

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1357-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **461-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **FROILAN MAGNO DIAZ NAPANGA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 90,28 m², ubicado en la Mz: D, lote 14, subdivisión del lote 2, en Prolongación Jr. Písac, Asentamiento Humano Proyecto Integral Central Unificada Perú con Futuro, Sector Las Lomas de la Tablada de Lurín, 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 (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 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”) y la Resolución N° 0066-2022/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 23 de abril del 2024 (S.I. N° 11014-2024), **FROILAN MAGNO DIAZ NAPANGA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** planos perimétricos (fojas 3); **b)** información en digital (fojas 5); **c)** memoria descriptiva (fojas 6); **d)** declaración jurada de no tener impedimento (fojas 21); **e)** declaración jurada de autenticidad de documentos presentados en copia simple (fojas 22); **f)** recibos de la empresa de energía eléctrica – Luz del Sur emitidos el 25 de abril del 2019 y 23 de febrero del 2024 (fojas 23); y, **g)** recibo emitido por la empresa de gas natural Cálida con fecha e vencimiento el 23 de febrero del 2024 (fojas 25).

4. Que, conforme se indica la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizará

en el marco de “el Reglamento” debiéndose aplicar por tanto la causal 3) del artículo 222° del referido cuerpo normativo que señala: *Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, actividades agropecuarias que no se encuentren dentro de los supuestos de formalización y/o titulación del régimen legal agrario, u otros; y, el/la 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. 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.

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° DIR00002-2022/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 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”.

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

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00729-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio del 2024, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. Se encuentra inscrito de la siguiente manera:

- ✓ Un área de 88,86 m² (98,43%) recae dentro del predio estatal identificado con CUS 34025, que se encuentra inscrito en la partida N° P03195698 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, el cual corresponde a un predio matriz de 2 483,10 m² destinado a uso deportes, cuya titularidad es del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

- ✓ Otra área de 1,42 m² (1,57%) dentro del predio estatal identificado con CUS 31257, que se encuentra inscrito en la partida N° P03195697 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, el cual corresponde a un predio matriz de 1 040,05 m² destinado a educación, cuya titularidad es del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, la cual será definida en la etapa de inspección de campo, de corresponder la continuidad del procedimiento, por lo que solo se evalúo en el 98.43%).
- ii. La partida registral N° P03195698 corresponde a la Mz D lote 2, del Asentamiento Humano Proyecto Integral Central Unificada Perú Con Futuro, Sector Las Lomas de la Tablada de Lurín, destinado al Uso de Deportes (espacio público), que inicialmente estuvo afectada en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, sin embargo, posteriormente paso por un proceso de extinción parcial (Res. 038- 2005/SBN-GO-JAR del 28.02.2005), por lo que actualmente “el predio” recae sobre el área que no se encuentra bajo la administración de dicha entidad edil.
- iii. “El predio” según el plano al que se ha tenido acceso, tiene como zonificación residencial densidad media (RDM).
- iv. “El predio” se ubica en ámbito urbano en proceso de consolidación, sobre el cual se ha levantado una construcción tipo vivienda de material removible (madera, y techo de calamina) hasta el 2013 con servicio de electricidad, siendo la antigüedad de ocupación anterior al 25 de noviembre de 2010. No se cuenta con información actualizada de la situación física por lo que se desconoce el grado de consolidación. Análisis sustentado con el histórico de imágenes satelitales de Google Earth, e inspección técnica de junio 2013 (Ficha Técnica N° 0542-2013/SBN-DGPE-SDDI).

11. Que, por regla general los estatales de dominio público no pueden ser objeto de compraventa; sin embargo, puede desafectarse la condición del bien de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable, de conformidad con el artículo 92° de “el Reglamento”; por lo que constituye un bien de dominio público del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición.

12. Que, en ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 0997-2024/SBN-DGPE-SDDI de 4 de septiembre de 2024 (fojas 40), se realizó el diagnostico legal de la documentación presentada por “el administrado”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, de cuya revisión se ha determinado, lo siguiente:

- Los recibos de la empresa de energía eléctrica – Luz del Sur emitidos el 25 de abril del 2019 y 23 de febrero del 2024 y el recibo emitido por la empresa de gas natural Cálida con fecha de vencimiento el 23 de febrero del 2024; han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio” de acuerdo a la causal 3) artículo 222° de “el Reglamento”.

De lo expuesto ha quedado determinado que la documentación presentada no es idónea para acreditar formalmente la posesión, en virtud a lo señalado la causal 3) artículo 222° de “el Reglamento”, y en concordancia con el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

13. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02402-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre del 2024 (en adelante “el Oficio”) (fojas 35); requiriéndole a “el administrado”, con la finalidad de acreditar formalmente la posesión de “el predio”, la presentación de medios probatorios de acuerdo a lo señalado en el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR- 00002-2022/SBN”, los cuales deberán guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud de compraventa. Otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (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 inadmisile 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”).

14. Que, “el Oficio” fue notificado en la dirección señalada por “el administrado” en su solicitud de venta directa, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 17 de septiembre del 2024 al no encontrarse presente “el administrado”, u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 16 de septiembre del 2024. Asimismo, se consignó en dicho documento las características del domicilio (N° de Pisos: 1, Color de fachada: crema y material de puerta: madera); motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444¹. En ese sentido, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, para subsanar las observaciones advertidas se venció el 02 de octubre del 2024

15. Que, de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “el administrado” 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 inadmisile su 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 “el administrado” 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° DIR- 00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

18. Que, no obstante, lo indicado de solicitarse nuevamente la venta directa de “el predio”; en cuanto al 98,43 % de “el predio”, destinado a deportes deberá consultarse al gobierno local competente respecto procedimiento de desafectación administrativa y de reposición de los espacios públicos que se encuentra regulado en el artículo 20° y siguientes del Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA, luego de lo cual se realizará la evaluación integral de aquel nuevo pedido.

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 “ROF de la SBN”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y el Informe Técnico Legal N° 1403-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISILE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FROILAN MAGNO DIAZ NAPANGA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.”

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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