

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1505-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **523-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **CONSUELO FLOR LOYAGA RODRIGUEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 572,78 m², ubicado en el lote 14 de la manzana 01 el P.P.J. Miguel Grau, distrito de El Porvenir, Provincia de Trujillo y Departamento de La Libertad, 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 17 de abril del 2023 (S.I. N° 09289-2023), **CONSUELO FLOR LOYAGA RODRIGUEZ** ("la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Carta N° 106-2022-MDEP/DG emitida por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 16 de diciembre del 2022 (fojas 2); **b)** acuerdo de concejo N° 107-2022-MDEP, emitido por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 13 de diciembre del 2022 (fojas 3); **c)** acuerdo de concejo N° 631-2022-MDEP emitido por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 15 de diciembre del 2022 (fojas 5); **d)** certificado de posesión N° 0048-2023/GODU-MDEP emitido por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 4 de abril del 2023 (fojas 8); **e)** certificado de posesión N°

0049-2023/GODU-MDEP, emitido por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 4 de abril del 2023 (fojas 9); **f)** certificado de posesión N° 0051-2023/GODU-MDEP emitido por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 4 de abril del 2023 (fojas 11); **g)** certificado de posesión N° 0047-2023/GODU-MDEP emitido por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 4 de abril del 2023 (fojas 13); **h)** certificado de posesión N° 0046-2023/GODU-MDEP emitido por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 4 de abril del 2023 (fojas 15); y, **i)** certificado de posesión N° 0050-2023/GODU-MDEP emitido por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 4 de abril del 2023 (fojas 16).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que sustenta “la administrada” su solicitud de venta directa, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”.

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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisile 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° 00628-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo del 2023 (fojas 20), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. “La administrada” no adjunta documentación técnica, como plano perimétrico ni memoria descriptiva, sin embargo, el Acuerdo de Concejo N° 107-2022-MDEP presentado, indica que “el predio” se encuentra ubicado en el Pueblo Joven Miguel Grau – Sector Túpac Amaru Mz. 1 Lote 14 en el distrito de El Provenir, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito en la partida registral N° P14030560 y comprende un área total de 572,78 m². En ese sentido, se efectuó la consulta en el aplicativo SINABIP determinando que corresponde al CUS N° 22141, por lo que se deja constancia que se continuará con la evaluación de la información gráfica (572,78 m²) y literal contenido en el legajo del citado CUS.

- ii. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N° P14030560 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, con el CUS 22141.
- iii. De la lectura de la referida partida registral N° P03218800 se advierte lo siguiente:
- Se ubica en la Mz 1, Lote 14 del Pueblo Joven Miguel Grau – Sector Tupac Amaru, constituye un equipamiento urbano destinado a Centro Médico, por tanto, es un bien de dominio público, con el carácter de inalienable e imprescriptible.
 - En el asiento 00004, corre la inscripción de la afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Salud, con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.
 - En el Asiento 00006, corre la inscripción de transferencia a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a la Resolución N° 185-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 12.03.2015.
 - En el Asiento 00007, corre la inscripción de la extinción de la afectación en uso otorgada al Ministerio de Salud (Asiento 00004) por incumplimiento de la finalidad en mérito a la Resolución N° 185-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 12.03.2015.
- iv. “El predio” se encuentra en zona urbana consolidada es de topografía ondulada y pendiente inclinada, ubicado en la intersección de las calles Cesar Vallejo y José María Arguedas. Se encuentra totalmente ocupado por cinco (5) edificaciones de material adobe de un nivel, que corresponden a viviendas de terceros, cuyo inicio de ocupación es antes del año 2009, según se constata de la Ficha Técnica N° 1626-2014/SBNDGPE-SDS de fecha 23.10.2014 y el histórico de imágenes satelitales y de Street view de Google Earth, periodo 2009-2022, sin embargo, según manifiesta “la administrada”, dentro de “el predio” existiría un sublote más, no obstante, dicha subdivisión sería posterior a diciembre del 2022.
- v. “El predio” recae sobre zonificación asignada a Posta Médica – H1, según el Plano de Zonificación del Plan Específico PE-03 “Subsector El Porvenir”, PE-19 “Subsector La Esperanza – Florencia de Mora – Alto Trujillo – Armando Villanueva – Valle Sol”, PE-22 “Miguel Grau – El Porvenir”, PE-13 “Subsector El Moro – Laredo” aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 010-2022-MPT del 18.04.2022.

11. Que, en atención a lo señalado, se ha determinado que “el predio” si bien se encuentra inscrito a favor del Estado este de de dominio público. En tal contexto, se debe considerar 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”.

12. Que, mediante el Oficio N° 2461-2023/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio del 2023, reiterado mediante los Oficios Nros. 3183-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio del 2023, 4813-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre del 2023, 00458-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2024, 1287-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 marzo del 2024 y 2301-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto del 2024, se solicitó información al Ministerio de Salud a fin de que nos adjunte el informe sustentatorio a esta Subdirección sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o en su defecto si su representada tiene programado ejecutar algún proyecto educativo sobre “el predio” o si la demanda en salud se encuentra cubierta. Encontrándose, a la fecha sin respuesta; por lo que en virtud del artículo 98° de “el Reglamento”, esta Subdirección continuará con el procedimiento y resolverá con la información que obra en el expediente.

13. Que, en ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 0956-2024/SBN-DGPE-SDDI de 22 de agosto del 2024 (fojas 50), se realizó el diagnostico 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 ha determinado, lo siguiente:

- “El predio” no solo es ocupado por “la administrada” sino que también viene siendo ocupado por (Karina Elizabeth Namay Loyaga, Maroyri Yleisy Palacios Rodríguez, Yenifer Sarafí Baltazar Asunción, Lesli Damaris Paredes Prado y Judith Elizabeth Palacios Gonzales),

según lo señalado en el ítem iv) del décimo considerando, sin embargo, de la calificación de su solicitud no acredita que cuenta con la representación de su colectivo o que cuente con personería jurídica inscrita.

- De la revisión de la Ficha Técnica N° 1626-2014/SBN-DGPE-SDS, que recoge la inspección técnica realizada el 23 de octubre de 2014 por profesionales de la Subdirección de Supervisión (SDS), encontrándose que “el predio” ocupado por cinco viviendas denominadas lotes A, B, C, D y E, ratificándose la existencia de una lotización.
- La Carta N° 106-2022-MDEP/DG emitida por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 16 de diciembre del 2022, acuerdo de concejo N° 107-2022-MDEP, emitido por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 13 de diciembre del 2022, acuerdo de concejo N° 631-2022-MDEP emitido por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 15 de diciembre del 2022, certificado de posesión N° 0048-2023/GODU-MDEP emitido por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 4 de abril del 2023, certificado de posesión N° 0049-2023/GODU-MDEP, emitido por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 4 de abril del 2023, certificado de posesión N° 0051-2023/GODU-MDEP emitido por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 4 de abril del 2023, certificado de posesión N° 0047-2023/GODU-MDEP emitido por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 4 de abril del 2023, certificado de posesión N° 0046-2023/GODU-MDEP emitido por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 4 de abril del 2023 y certificado de posesión N° 0050-2023/GODU-MDEP emitido por la Municipalidad distrital de El Porvenir el 4 de abril del 2023; han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar formalmente 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”.

14. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 2347-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2024 (fojas 60) requiriéndole a “la administrada”, que subsane lo siguiente: **i)** deberá acreditar la representación de su colectivo mediante carta poder; **ii)** de ser el caso, cada uno de manera independiente solicite la parte del predio que viene ocupando para lo cual es necesario que presente documentación técnica respecto de cada lote; **iii)** debe presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”; **iv)** deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales; y, **v)** presentar la declaración jurada acerca de autenticidad del documento del párrafo precedente, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. 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 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”).

15. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el **3 de septiembre del 2024**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta el acuse de recibo. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 59.9 del Artículo 59° del Decreto Supremo N.° 075-2023-PCM “Decreto Supremo que modifica el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1412”¹. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **18 de septiembre del 2024**.

16. Que, de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema

¹Memorándum N° 01341-2024/SBN-GG-UTD del 2 de septiembre del 2024

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 su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

17. 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.

18. 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.

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° 1555-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada **CONSUELO FLOR LOYAGA RODRIGUEZ**, por los argumentos 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 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, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.4

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

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI