

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1707-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **193-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **LUZ MILAGROS GONSALES PINEDO**, mediante la cual peticona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 80,00 m² comprendida en uno de mayor extensión identificado como Lote 2 Manzana C-4 del Sector Tercero Grupo Residencial 31 Pueblo Joven Villa El Salvador, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima; con CUS N° 38907, 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 50° y 51° 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 s/n presentado el 20 de febrero del 2024 (S.I. N° 04499-2024) **LUZ MILAGROS GONSALES PINEDO** (en adelante “la administrada”), solicita la desafectación administrativa y su posterior venta directa de “el predio” sin señalar causal en la que sustenta su requerimiento, sin embargo, indica que viene haciendo vivencia desde el año 2009 (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** sentencia de vista (fojas 2); **b)** copia literal de la partida registral N° P03218779 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 9); **c)** copia de documento nacional de identidad (fojas 15); **d)** carnet de CONADIS (fojas 16); **e)** resolución ejecutiva N° 02798-2012-SEJ/REG-CONADIS de 20 de febrero de 2012 (fojas 17); **f)** constancia de vivencia emitido el 17 de julio de 2018 (fojas 18); **g)** carta N° 184-2020-UGRU-OGA/MVES de 21 de febrero de 2020 (fojas 19); **h)** acta de nacimiento emitido por RENIEC (fojas 20); **i)** copia de documento nacional de identidad de menor (fojas 22); **j)** copia de recibo de Calidda (fojas 24); **k)** plano

isométrico (fojas 27); **l**) plano de planta de predio (fojas 28); **m**) acta de asamblea ordinaria (fojas 29); **n**) 13 fotografías (fojas 37 al 40); **o**) memoria descriptiva (fojas 41); y, **p**) planos (42).

4. 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”).

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” concordado con 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 ese sentido con la documentación presentada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 777-2024/SBN-DGPE-SDDI de 05 de julio de 2024 (fojas 43) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. “La administrada” adjunta la Memoria Descriptiva referida a un terreno matriz de 866,8424 m², que al reconstruirlo con las coordenadas UTM en DATUM WGS 84 – Zona 18S consignadas, se verifica que el área gráfica resultante es de 866,64 m², y se encuentra dentro de la tolerancia permitida, sin embargo, hay un error material en el área de 765,88 m² que figura en el Plano Perimétrico. Puede apreciarse del contraste con la base catastral, que el polígono matriz adjuntado presenta desplazamiento gráfico, por lo que se determina que el cuadro de datos técnicos presentado por “la administrada” presenta deficiencias técnicas.
- ii. Sin perjuicio de lo antes mencionado, “la administrada” manifiesta que viene ocupando un predio de 80 m² comprendido en el **Lote 2 de la Manzana C-4** Sector Tercero Grupo Residencial 31, inscrito en la Partida Registral N° P03218779, que corresponde a parte del CUS **38907**, el cual se aprecia dentro de la poligonal matriz remitida por “la administrada”, por lo que, al no contar con la identificación del área requerida, el presente análisis se continuará en base a la totalidad del CUS 38907.
- iii. El área de 80 m² solicitada forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P03218779 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 38907.

- iv. El CUS 38907, identificado como LOTE 2 de la MZ C4 del Sector Tercero Grupo Residencial 31 del Pueblo Joven Villa El Salvador, está destinado al uso de servicios comunales, por lo que constituye un Equipamiento Urbano.
- v. El CUS 38907 presenta superposición parcial con las siguientes solicitudes de ingreso para el otorgamiento de actos de disposición, de acuerdo con el siguiente detalle:

Cód. S.I.	Cód. Capa	Solicitante	Detalle del trámite	Estado	Ultima respuesta del doc.
04480-2024	VENTA-DIRECTA	Carmen Rosa Caceres Rojas	COMPRAVENTA DIRECTA POR CAUSAL	TRAMITE	INFORME PRELIMINAR 00650-2024/SBN-DGPE-SDDI
32635-2021	VENTA-DIRECTA	Carmen Rosa Caceres Rojas	COMPRAVENTA DIRECTA POR CAUSAL	CONCLUIDO	EXP. 200-2022/SBNSDDI c/Res.531-2022 se declaró inadmisibile

- vi. El CUS 38907 ha sido incorporado a Portafolio de Predios del Estado con Código de Portafolio N°742-2020, el cual no especifica el acto recomendado.
- vii. Los documentos adjuntados en la solicitud consignan la dirección indicada por “la administrada”, por lo que corresponde al responsable legal establecer si los documentos presentados y sus antecedentes cumplen con la formalidad requerida para acreditar la causal de venta. Cabe precisar que, de prosperar la calificación legal, se deberá identificar plenamente el área de 80.00 m² que se requiere.
- viii. “El predio” se encuentra en ámbito de zonificación Residencial de Densidad Media –RDM.
- ix. De la revisión de las Fichas Técnicas vinculadas al legajo del CUS 38907 SINABIP, se aprecia que el referido predio matriz, donde se encuentra comprendido “el predio” solicitado en desafectación, se encuentra ubicado en zona de topografía plana, corresponde a un terreno de naturaleza urbana, ubicado a 73 metros de la Av. Las 200 Millas, ocupado por dos módulos de vivienda de un solo nivel, de madera con techo de calamina, con ingresos independientes, ocupado por terceros, los que no cuentan con servicios básicos.

10. Que, mediante Informe Preliminar N° 1034-2024/SBN-DGPE-SDDI de 13 de setiembre de 2024 (fojas 48), 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, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

1. Del ítem i) y ii), se desprende que “el predio” presenta desplazamiento gráfico, por lo que se determina que el cuadro de datos técnicos presentado por “la administrada” presenta deficiencias técnicas.
2. En su defecto a fin de tener la certeza de la ubicación exacta de “el predio” y realizar la evaluación técnica resulta necesario que presente lo siguiente:
 - Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano;
 - Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
 - Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
3. De la documentación presentada se ha determinado lo siguiente:
 - Copia de sentencia de vista del exp. N°492-2012 ha sido emitida el 19 de marzo de 2014; copia de solicitud de servicio de Calidda de 2023 han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
 - Copia de constancia emitida por la presidenta del Pueblo joven Sector 3 Grupo 31 de Villa El Salvador el 17 de agosto de 2018, no ha sido emitida por una entidad pública y es posterior al 25 de noviembre de 2010.
 - Partida de nacimiento emitida el 25 de noviembre de 2010, no tiene correlación para determinar la posesión de “el predio”
4. Por lo que deberá presentar cualquiera de la documentación que detallamos a continuación:
 - 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.

- Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- 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.

5. Deberá adjuntar, además: la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado.

11. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 02476-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre del 2024 (fojas 54) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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”).

12. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue enviado al correo gonsalespinedoluz@gmail.com, sin embargo, no dio acuse de recibo, por lo que es preciso manifestar que, mediante escrito de fecha 03 de octubre de 2024 (S.I. N° 28791-2024), “la administrada” manifiesta de forma expresa que subsana el oficio del Exp. N° 193-2024, produciéndose el saneamiento de su notificación defectuosa, conforme el numeral 27.2 del artículo 27° del “TUO de la Ley N° 27444”, situación que permite considerar que la solicitud N° 28791-2024 presentada el 03 de octubre de 2024, ha sido presentada dentro del plazo, máxime si no hay prueba que en contrario.

13. Que, mediante escrito s/n presentado el 03 de octubre de 2024 (S.I. N° 28791-2024) “la administrada” presenta la siguiente documentación: **a)** memoria descriptiva (fojas 61); **b)** plano de ubicación y localización (fojas 63); **c)** plano perimétrico (fojas 64); **d)** declaración jurada de no tener impedimento para contratar (fojas 65); **e)** 03 declaraciones juradas de vecinos colindantes (fojas 67); **f)** carnet del registro de CONADIS (fojas 72); **g)** copia de documento nacional de identidad de menor de edad (fojas 73); **h)** 11 fotografías (fojas 75); **i)** acta de asamblea (fojas 80); **j)** partida registral N° P03218779 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 86); y, **k)** recibo de Calidda de 01 de octubre de 2024 (fojas 88).

14. Que, es preciso señalar que “la administrada” ha remitido la documentación señalada en el décimo tercer considerando, por lo que, corresponde que esta Subdirección determine si con la documentación presentada ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallan continuación:

Respecto a la primera observación:

“La administrada”, presenta memoria descriptiva; plano de ubicación y localización y plano perimétrico; los cuales han sido evaluados por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1241-2024/SBN-DGPE-SDDI de 25 de noviembre de 2024 (fojas x) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- Cuenta con un área de 80,00 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, identificado como LOTE 2 de la MZ C4 del Sector Tercero Grupo Residencial 31 del Pueblo Joven Villa El Salvador, destinado al uso de Servicios Comunales, inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P03218779 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 38907.
- De acuerdo a los datos consignados en el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica resultante es de 80,00 m², concordante con lo solicitado. No obstante, de la evaluación se determina que el cuadro de datos técnicos presentado por “la administrada”

presenta deficiencias técnicas. Por lo que se corrige el emplazamiento de “el predio” acorde con el Plano de Trazado y Lotización correspondiente.

- iii. Según los materiales de construcción usados en la vivienda de “la administrada”, evidenciados en las vistas fotográficas adjuntas a la nueva solicitud, se aprecia cierto nivel de consolidación, la que será corroborada, de ser el caso, durante la inspección técnica, con el propósito de verificar la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público.

En tal sentido, si bien “la administrada” no ha cumplido con subsanar la primera observación, esta Subdirección ha procedido a corregir el emplazamiento de “el predio”.

Respecto a la segunda observación:

“La administrada”, presenta documentación con la cual pretende acreditar los requisitos formales de la causal invocada, en tal sentido se ha determinado, lo siguiente:

- Declaración jurada de vecinos colindantes; son documentos que no han sido emitidos por entidad pública; por lo que no cumple con la formalidad establecida en d) del 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.
- El documento nacional de identidad de menor de edad, (Antonella Campos Gonsales), en el cual figura dirección distinta a la del predio solicitado y ha sido emitido el 14 de octubre de 2011, por lo tanto, no es un medio probatorio que acredite formalmente la posesión; toda vez que solo es medio de identificación de la persona;
- Presenta 11 fotografías las cuales no acreditan posesión, toda vez que de las cuales no se advierte fecha cierta.
- La constancia de posesión de vivencia emitida el 17 de julio de 2018 por la presienta del Pueblo Joven Sector 3 Grupo 31 V.E.S., no acredita posesión en el predio, toda vez que no ha sido emitida por entidad pública; por lo que no cumple con la formalidad establecida en el literal d) del 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.
- Recibo de cálida de 01 de octubre de 2024 es un documento privado, que no ha sido emitida por entidad pública; por lo que no acredita posesión, de acuerdo a la normativa descrita en párrafo anterior.

Por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

Respecto a la tercera observación:

“La administrada”, ha presentado la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado, en ese sentido se advierte que ha cumplido con subsanar la presente observación.

15. Que, de lo señalado en el precedente considerando, ha quedado determinado que “la administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

16. Que, finalmente, 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 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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe Preliminar N° 1034-2024/SBN-DGPE-SDDI de 13 de setiembre de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 1763-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su posterior **VENTA DIRECTA** formulada por **LUZ MILAGROS GONSALES PINEDO** por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - COMUNICAR a la Procuraduría, 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI