

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1503-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **450-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ANTONIO QUIJAHUAMAN CAHUANA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 94,81 m², ubicado en la prolongación jirón Elías Aguirre, lote 1, manzana D, 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, inscrito en la partida registral N° P03195697 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX - Sede Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias (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, 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 23 de abril de 2024 (S.I N° 10999-2024), **ANTONIO QUIJAHUAMAN CAHUANA** (en adelante “el Administrado”), solicitó la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3 del artículo 222° de “el Reglamento”. Ahora bien, como sustento del requerimiento de venta directa, “el Administrado” adjuntó la siguiente documentación: **a)** Solicitud de compra venta, de fecha 22.04.2024; **b)** Documento Nacional de Identidad (DNI) de “el Administrado”;

c) Plano perimétrico – localización, PP-01, UB-01, con un área de 94.81 m², suscrito por Ing. Civil Luis Enrique Galindo Bendeزú CIP 64548; **d)** CD conteniendo en formato digital el plano perimétrico; **e)** Memoria descriptiva, del lote 1 manzana D, suscrita por Ing. Civil Luis Enrique Galindo Bendeزú CIP 64548; **f)** Copia de certificado literal de la partida P03195697; **g)** Declaración Jurada de no tener impedimento de adquirir derechos reales del Estado; **h)** Declaración jurada de autenticidad de documentos presentados en copia simple; y, **i)** Contrato y boleta de venta de suministro de energía eléctrica y servicios, del 10.12.2008.

4. Que, en ese sentido 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 218.1 del artículo 218° de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

6. 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 inadmisibile 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”.

7. 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.

8. 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.

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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el Administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N°

00721-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio del 2024, en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Efectuada la reconstrucción del polígono de “el predio” según coordenadas UTM en Dátum PSAD56 Zona 18 Sur, consignada en el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica resultante corresponde al área materia de interés.
- ii. De la consulta a la base única de predios del Estado – SBN y al aplicativo Geocatastro que administra esta Superintendencia y del Visor de la Base Gráfica Registral de SUNARP, se visualiza inscrito a favor del Estado¹ representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P03195697 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con Código Único SINABIP - CUS N° 31257.
- iii. De la lectura de la Partida N° P03195697 se advierte lo siguiente:
 - Corresponde a un equipamiento urbano destinado a educación de una extensión de 1 040,10 m², conforme al cuadro de distribución de área descrito en el Plano N° 1453-COFOPRI-99-GT, por lo que constituye un equipamiento urbano por su origen.
 - En el asiento 00003, mediante Título de Afectación en Uso del 12 de enero de 2000, la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, afectó en uso “el predio” a favor del Ministerio de Educación con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones, uso: Educación, por un plazo indefinido.
 - En el asiento 00004 se inscribe el dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales mediante resolución N° 064-2009/SBN-GO-JAR de fecha 7 de abril de 2009.
 - En el asiento 00005 se inscribe la extinción de la afectación del asiento 00003 por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, en mérito a la Resolución N° 064-2009/SBN-GO-JAR de fecha 7 de abril de 2009.
- iv. Revisada la base gráfica de esta Superintendencia, presenta superposición con predio incorporado en el portafolio identificado con código 504-2021, vinculado al CUS N° 31257, sin acto recomendado.
- v. Efectuada la consulta al visor GEOCATMIN del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico se aprecia superposición total extensión sobre la concesión minera no metálica denominada “Tres Marías 2004”, con código 010350904, situación vigente.
- vi. De la visualización de imágenes satelitales de Google Earth del periodo del 2005 al 2024 se advierte ocupación sin poder precisar el tipo de edificación, la misma condición se aprecia en el periodo 2011 a febrero del 2024; en la imagen de marzo 2014 del Street View se observa una vivienda construida con madera y triplay cobertura de calamina. Lo expuesto se refuerza con análisis de la información recogida en la inspección técnica del 26 de julio 2005 al CUS N° 31257 que fue plasmada en la Ficha Técnica N° 0111- 2009/SBN-GO-JAR, realizada por la Jefatura de Adquisición y Recuperaciones – JAR (actualmente SDAPE), en el marco del procedimiento de inscripción de dominio y extinción de la afectación en uso, constatando que “el predio” se encuentra ocupado por viviendas de particulares construidas con material precario (planchas de triplay, Eternit, etc.).

11. Que, en relación con lo expresado en el considerando precedente, se advierte que “el predio” es de titularidad del Estado, que constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado para el uso de Educación, aunado a ello si bien la afectación en uso a favor del Ministerio de Educación ha sido extinguida, éste mantiene su condición de bien de dominio público, motivo por el cual para dar inicio

al procedimiento de venta directa, resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para el uso o prestación de un servicio público al que fue destinado, debiendo para ello el solicitante acreditar el cumplimiento de la causal de venta invocada.

12. Que, de la revisión de los antecedentes de trámites administrativos que se efectuaron sobre “el predio”, se advierte que previamente a la emisión de la Resolución N° 064- 2009/SBN-GO-JAR que dispuso la extinción de la afectación en uso otorgada al Ministerio de Educación, a través del Oficio N° 5858-2007/SBN-GO-JAR de 02 de julio de 2007, esta Superintendencia solicitó al Jefe de la Oficina de Infraestructura Educativa de dicho ministerio el descargo correspondiente con relación al inicio de las acciones de recuperación de “el predio”, otorgándosele un plazo de 30 días calendarios. Al respecto, mediante Oficio N° 2745-2007-ME/VMGI-OINFE del 27 de setiembre de 2007 (S.I N° 13740-2007), la presidente de la Comisión Reorganizadora del OINFE del Ministerio de Educación expresó su conformidad para que se continúe con el procedimiento administrativo de desafectación (entiéndase extinción de la afectación en uso) de “el predio”, sustentando su pronunciamiento del Informe Legal N° 654-2006/J.OAJ-UGEL 01 emitido por la Oficina de Asesoría Jurídica de la Unidad de Gestión Educativa Local 01-SJM de fecha 25 de octubre de 2006, así como lo expuesto en el Informe N° 276-2006/UGEL N°01/INFRA-AGA emitido por el área de Infraestructura de la UGEL 01.

13. Que, al haberse advertido que el Ministerio de Educación estuvo de acuerdo con el trámite de extinción de afectación en uso que se le otorgó, se desprende que no tiene planificado desarrollar un proyecto educativo sobre “el predio”, toda vez que no le resulta de utilidad, por lo que deberá determinarse en la etapa corresponde (inspección técnica) la pérdida de la condición de “el predio”, a fin de proceder con la desafectación administrativa conforme se establece en el artículo 92° de “el Reglamento”.

14. Que, en dicho contexto mediante Informe Preliminar N° 01088-2024/SBN-DGPE-SDDI de 30 de setiembre de 2024, se realizó el diagnóstico 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, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

- Contrato y boleta de venta de suministro de energía eléctrica y servicios de fecha 10 de diciembre de 2008, emitido por la empresa Luz del Sur S.A.A. a favor de “el Administrado”. Sobre el particular, si bien es cierto la información contenida en el citado documento se corresponde técnicamente con “el predio”, también es cierto que la empresa Luz del Sur S.A.A.¹ no es una entidad pública, por lo que los documentos que emita en ejercicio de sus competencias no pueden ser usados para acreditar formalmente la posesión sobre predios estatales, de acuerdo a lo indicado en el literal d) del inciso 3 del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”.

En ese contexto, en la medida que “el Administrado” fundamentó su solicitud en virtud del literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”, deberá adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal invocada que detallamos a continuación:

- a) 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.

¹ Constituida en 1996 a causa de la privatización de las operaciones de Electrolima S.A. (empresa pública que estaba a cargo de la distribución de energía eléctrica en la ciudad de Lima).

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

Asimismo, la documentación solicitada deberá ser presentada en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, de acuerdo a lo señalado en el sub numeral 49.1.1) del numeral 49.1)² del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”).

15. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02527-2024/SBNDGPE-SDDI del 01 de octubre del 2024 (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “el Administrado” lo señalado en el considerando que antecede, otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil (para el caso de Lima)³, 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 “TUO de la Ley N° 27444”.

16. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue debidamente notificado bajo puerta el 15 de octubre de 2024, al domicilio de “el Administrado”, señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, según consta en el cargo de notificación, razón por la cual se tiene por válidamente notificado, de conformidad con lo señalado en el inciso 20.1.1. del numeral 20.1 del artículo 20° y el numeral 21.5⁴ del artículo 21° del “TUO de la Ley 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 30 de octubre del 2024.

17. Que, al respecto es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del “TUO. de la Ley 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”.

² Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

³ Conforme al “Cuadro General de Términos de la Distancia”, aprobado por la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial el 16 de setiembre de 2015.

⁴ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

(...)

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.

18. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “el Administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19. 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, y el Informe Técnico Legal N° 1549-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANTONIO QUIJAHUAMAN CAHUANA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública y Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, a fin de que procedan 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

FIRMADO POR:

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI