

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0087-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de enero de 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 1102-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ANA MARÍA CHUMBILE PANTOJA Y MÁXIMO OSORIOS SIFUENTES** mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 477,50 m<sup>2</sup>, ubicado en lote 14 de la manzana L del Asentamiento Humano El Trébol Azul, Pampas de San Juan, del distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 escritos presentados el 20 de noviembre de 2018 (S.I. N° 42109-2018) y 04 de diciembre de 2018 (S.I. N° 44070-2018), **ANA MARÍA CHUMBILE PANTOJA y MÁXIMO OSORIO SIFUENTES** (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" manifestando encontrarse en "el predio" desde el año 2011; pero invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia del DNI de "los administrados" (fojas 35); **2)** contrato de Guardianía del Local Comunal del A.H. Trébol Azul n.°001-2010 del 06 de junio de 2010 (fojas 37); **3)** contrato de Servicio de Guardianía del 30 de noviembre de 2017 (fojas 39); **4)** copia simple del Oficio N° 834-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2018 (fojas 41); **5)** copia simple del Oficio N° 148-2018/SBN-DGPE-SDS del 22 de enero de 2018 (fojas 42); **6)** copia simple de la partida registral N°



P03147198 del registro predial urbano de la oficina registral de Lima (fojas 43); **7)** copia simple de resolución N° 0203-2016/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 48); **8)** copia simple de la ficha técnica N° 1017-2015/SBN-DGPE-SDS (fojas 50); **9)** copia simple de la ficha técnica N° 0050-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 51); **10)** copia de plano perimétrico emitido por esta superintendencia (fojas 52); **11)** copia simple del Reporte de expediente - últimos 5 actos procesales (resoluciones, escritos), emitido por la Corte Superior de Justicia de Lima el 09 de abril de 2012 (fojas 56); **12)** copia simple de la Ficha de control de guardianía de vehículo, del 24 de julio de 2011(fojas 57); **13)** copia simple de Transacción Extra Judicial N.°4211201108436 del 23 de setiembre de 2011(fojas 58 al 60); **14)** copia simple de una Nota de Crédito n.°203-0093420 emitido por SEDAPAL el 12 de setiembre de 2011(fojas 61); **15)** copia simple de historial de Recibos de SEDAPAL del número de suministro 2845634(fojas 62 al 68); **16)** copia simple de los recibos de cobranza por encargo de terceros, con sello de cancelado el 18 de octubre y 23 de setiembre del 2011 (fojas 69); **17)** copia simple del recibo N.°13443416-14211201010 de SEDAPAL del suministro 2845634-1, emitido el 20 de octubre de 2010(fojas 70); **18)** copia simple del recibo n.°123629098 de Luz del Sur del suministro 1218503, emitido el 09 de noviembre de 2010(fojas 71); **19)** copia de facturación del mes de setiembre de 2011 de SEDAPAL, referencia de cobro 28456340570(fojas 72); **20)** copia simple del recibo n.°16975668-14211201811 de SEDAPAL, con sello de cobranza por encargo de terceros del 26 de noviembre de 2018(fojas 73); **21)** copia simple del recibo de pago de Luz del Sur de fecha 03 de diciembre de 2018 (fojas 74).



**4.** Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").



**5.** Que, por su parte el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



**6.** 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 de éste; y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**7.** Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1429-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2018 (fojas 75) en el que se concluye, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** constituye un equipamiento urbano destinado al servicio comunal, inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N.° P03147198 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS 40825 (fojas 20), en mérito a la Resolución N.° 0203-2016/SBN-DGPE-



## RESOLUCIÓN N° 0087-2020/SBN-DGPE-SDDI

SDAPE que a su vez dispuso la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad; ii) se encuentra delimitado físicamente por la existencia de una edificación con muro de ladrillos y techo de concreto armado ubicado en el frontis, restringiendo el acceso a terceros y cuenta solo con servicio de agua potable. El área ocupada es de aproximadamente 164,29 m<sup>2</sup> (34,41%), encontrándose el área restante de 313,21 m<sup>2</sup> (65,59%) desocupado, según la imagen satelital del Google Earth y lo consignado en las fichas técnicas N.°1017-2015/SBN-DGPE-SDS y N.°0050-2018/SBN-DGPE-SDS, en esta última se indica que "los administrados" vendrían ocupando "el predio" desde hace 2 años, según manifestación de un familiar presente en la inspección.



8. Que, de lo anteriormente expuesto, se advierte que si bien se ha realizado la extinción de la afectación en uso de "el predio", aún constituye un bien de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"<sup>2</sup>, salvo que hubiese perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público; de conformidad con lo previsto en el artículo 6.5 de la "Directiva N° 006-2014/SBN", según el cual establece que *debe declararse la improcedencia de una solicitud de venta directa de un predio de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa<sup>3</sup> deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6.* (el resaltado y subrayado es nuestro).



9. Que, en atención a la normativa citada en el considerando anterior y con la finalidad de determinar si "el predio" ha perdido su naturaleza o condición apropiada para uso público o para destinarlo a la prestación de servicios públicos, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento", advirtiéndose lo siguiente:



<sup>1</sup> Artículo 73.-

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>2</sup> \*) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

<sup>3</sup> Artículo 43.- De la desafectación

La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

Excepcionalmente, a solicitud de la entidad previo informe sustentatorio, la SBN procederá a aprobar la desafectación de los predios de dominio público. En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento.

La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara.

- ❖ Los contratos de guardianía del local comunal del AA.HH. Trébol Azul N.º 001-2010 del 6 de junio de 2010 y del 30 de noviembre de 2017 (fojas 37-40); ambos son documentos privados que no cumplen con la formalidad exigida por "la Directiva N.º 006-2014/SBN".
- ❖ El reporte de expediente del 9 de abril de 2012, respecto a la demanda de interdicto seguido por Alfredo Yucra Alfaro, Felipe Siguyro Ururi y Lino Zacarias Puchuri y Serrano Aquilino Ccahuana, en el referido documento no se hace mención a "los administrado" por lo que no acredita formalmente la posesión en "el predio".
- ❖ La Transacción Extra Judicial N.º 4211201108436 del 23 de setiembre de 2011 (fojas 58); la Nota de Crédito n.º 203-0093420 emitida por SEDAPAL el 12 de setiembre de 2011 (fojas 61), el Histórico de Recibos de SEDAPAL del número de suministro 2845634, con fecha de emisión del 03 de diciembre de 2018 (foja 62 al 68), los recibos de Cobranza por encargo de terceros, con sello de cancelado el 23 de setiembre de 2011(fojas 69); el recibo n.º 13443416-14211201010 de SEDAPAL del suministro 2845634-1, emitido el 20 de octubre de 2010 (fojas 70); la facturación del mes de setiembre de 2011 de SEDAPAL, referencia de cobro 28456340570 (fojas 71); y, el recibo n.º 16975668-14211201811 de SEDAPAL, con sello de cobranza por encargo de terceros del 26 de noviembre de 2018(fojas 73); son documentos que han sido emitidos a favor del Local Comunal y emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que no son documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión por parte de "los administrados".
- ❖ La Ficha de control de guardianía de vehículo, del 24 de julio de 2011 (fojas 25); el Recibo N.º 123629098 de Luz del Sur del suministro 1218503, emitido el 09 de noviembre de 2010 (fojas 71); y el Recibo de pago de Luz del Sur de fecha 03 de diciembre de 2018 (fojas 74); estos documentos no son posibles de correlacionar con "el predio", en cuanto a la información consignada no es suficiente para identificar la ubicación real del terreno que refieren. Asimismo, se advierte que los recibos de luz habrían sido emitidos a favor de una Panadería Comercial del Asentamiento Humano Trébol Azul y con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que no son documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión requerida.



10. Que, en ese contexto esta Subdirección emitió el Oficio N.º 3865-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 99) a través del cual se le requirió a "los administrados" que presenten nuevos medios probatorios que acrediten su posesión indubitable sobre "el predio" con un antigüedad mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben guardar correspondencia con "el predio"; otorgándoseles para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo 6º de "la Directiva N.º 006-2014/SBN", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146º del Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el "TUO de la Ley N.º 27444".



11. Que, corresponde precisar, que "el Oficio" fue notificado en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 02 de enero de 2019, según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta N.º. 001827 (fojas 78), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5<sup>4</sup> del artículo 21º del "TUO de la Ley N.º 27444", en la medida que en la primera visita realizada el 31 de diciembre de 2018, no se encontró al administrado u otra persona; razón por la cual se le tiene por bien notificado. En

<sup>4</sup> 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.



## **RESOLUCIÓN N° 0087-2020/SBN-DGPE-SDDI**

consecuencia, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de uno (1) día hábil para cumplir con lo requerido, venció el 24 de enero de 2019.

**12.** Que, mediante escrito presentado el 21 de enero de 2019 (S.I N.° 01807-2019), dentro del plazo otorgado en "el Oficio", y el escrito del 29 de enero de 2019 (S.I N.° 02694-2019), "los administrados" presentan la siguiente documentación con la cual pretenden acreditar la posesión de "el predio": **i)** copia certificada del Acuerdo de Guardianía del 01 de abril de 2009; **ii)** copia certificada del Acta de Inspección Judicial del 16 de marzo de 2010; **iii)** Acta de Inspección Judicial del 16 de marzo de 2010; **iv)** copia certificada del OCC n.°3045 Constatación de lugar emitido por el Mayor de la Comisaría de Laderas de Villa el 08 de diciembre de 2008; **v)** copia simple del expediente n.°21770-2010-0-1801-JR-CI-22; **vi)** Carta n.°2003-2018-EC-VES del 18 de diciembre de 2018; **vii)** Fotografías; **viii)** Declaración Jurada del 21 de febrero de 2019; **ix)** copia certificada de la Solicitud ante centro de conciliación del 13 de agosto de 2010; **x)** copia certificada del expediente 21770-2010-0-1801-JR-CI-22; **xi)** recibo de Sedapal Suministro n.°2845634-1, facturado en octubre de 2010, sin sello de cancelado; **xii)** recibo de Luz del Sur n.°123629098 con fecha de emisión 09 de noviembre de 2010.

**13.** Que, es pertinente mencionar que de la revisión del Sistema Integrado Documentario- SID, se advierte que "los administrados" mediante el escrito presentado el 3 de mayo de 2018 (S.I. N° 16182-2018) solicitaron la venta directa de "el predio"; por lo que a fin de evaluar integralmente los requerimientos de "los administrados" y en cumplimiento del debido procedimiento<sup>5</sup> mediante Constancia N.° 031-2019/SBN-DGPE-SDDI, se procedió a refoliar las fojas 33 al 77 del expediente e insertar la S.I. N° 16182-2018) el cual "los administrados" han adjuntado la siguiente documentación: **a)** copia del DNI de "los administrados"; **b)** copia simple del Contrato de Guardianía del Local Comunal del Asentamiento Humano Trébol Azul n.°01-2011 del 08 de enero de 2013; **c)** copia simple del Contrato de Guardianía del Local Comunal del Asentamiento Humano Trébol Azul N°02-2012 del 06 de julio de 2012; **d)** copia simple del Contrato de Guardianía del Local Comunal del Asentamiento Humano Trébol Azul n.°02-2013 del 08 de enero de 2013; **e)** copia simple del Contrato de Comodato del 01 de enero de 2014; **f)** Certificado Negativo de Propiedad con Publicidad n.°2984476 del 02 de mayo de 2018; **g)** copia certificada de la Declaración Jurada de Domicilio del 02 de mayo de 2018; **h)** copia simple del Informe Médico del 24 de abril de 2017; **i)** Acta de Defunción del 20 de febrero de 2018; **j)** copia Literal de la partida N°P03147198.

<sup>5</sup> 1.2. Principio del debido procedimiento. -

Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.



14. Que, corresponde determinar a esta Subdirección si "la administrada" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en "el Oficio", razón por la cual esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.º 283-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2019 (fojas 200), el cual se concluye respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Los documentos presentados por "los administrados" (fojas 01, 81 y 104) con las solicitudes de ingreso n.º16182-2018, n.º01807-2019 y n.º02694-2019, han sido emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre de 2005, es decir no acreditan formalmente la antigüedad de la posesión exigida para la causal d) del artículo 77º de "el Reglamento"; y,
- ii) Las fotografías presentadas por "los administrados" corresponden a "el predio" y ratifican la situación actual de ocupación verificada en la inspección técnica del 22 de enero de 2018 (*Ficha Técnica N.º 0050-2018/SBN-DGPE-SDS*).

15. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado que "los administrados" no han cumplido con subsanar la observación efectuada a su pedido de venta directa; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles el pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 0098-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de noviembre de 2020 y el Informe de Brigada N°0081 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de noviembre de 2020.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1º.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **ANA MARÍA CHUMBILE PANTOJA Y MÁXIMO OSORIOS SIFUENTES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2º. - COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3º.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I.N° 20.1.1.4



*Arleena*  
AROG. NAIFA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES