



**534-2019/SBN-DGPE-SDDI**

## **RESOLUCIÓN N°**

San Isidro, 21 de junio de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 253-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PRISCILLA BRANY MAMANI PAREDES**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 109,54 m<sup>2</sup> ubicado en el lote educación, manzana A, asentamiento humano José Gálvez, distrito de San Juan de Lurigancho, 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 la Ley N.º 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 5 de marzo de 2019 (S. I. N° 06992-2019), **PRISCILLA BRANY MAMANI PAREDES** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copias legalizadas de recibos de caja por concepto de tributos municipales (impuesto predial y arbitrios) emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 13 de marzo de 2019 (fojas 10); **b)** copias legalizadas de las declaraciones de autovaluo (PU y HR) emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 7 de abril de 2019 (fojas 14); **c)** copia simple del acta de Asamblea General Extraordinaria del asentamiento humano José Gálvez llevada a cabo el 18 de enero de 2010 (foja 16); **d)** copia simple del acta de Asamblea General





Extraordinaria del asentamiento humano José Gálvez llevada a cabo el 6 de octubre de 2013 (fojas 17); **e**) copia simple de la constancia de vivienda emitido por el Secretario General del Asentamiento Humano Municipal José Gálvez el 25 de febrero de 2014 (fojas 24); **f**) constancias de matrícula de Brany Camila Apaza Mamani, Gianela Nicole Apaza Mamani y Nicolás Alejandro Apaza Mamani emitidos por la Institución Educativa Privada Corazón de María el 28 de marzo de 2017 (fojas 28); **g**) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho del 28 de agosto de 2017 (fojas 31); **h**) copia simple del plano perimétrico correspondiente a "el predio" suscrito por el arquitecto Ernesto Parodi Gonzáles en marzo de 2014 (fojas 32); **i**) copia simple del plano de ubicación correspondiente a "el predio" suscrito por el arquitecto Ernesto Parodi Gonzáles en marzo de 2014 (fojas 33); **j**) copia simple de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" suscrita por el arquitecto Ernesto Parodi Gonzáles el 25 de febrero de 2014 (fojas 34); **k**) copia simple del plano perimétrico – ubicación correspondiente a "el predio" suscrito por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro en agosto de 2017 (fojas 37); y, **l**) copia simple de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" suscrita por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro (fojas 38).



4. Que, el procedimiento de 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, el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

6. 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.º 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. 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.



**534-2019/SBN-DGPE-SDDI**

## **RESOLUCIÓN N°**

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por "la administrada", emitiéndose el Informe Preliminar N° 426-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2019 (fojas 44), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

i) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en virtud a lo dispuesto en la Resolución N° 0258-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo de 2016, acto administrativo que también declaró la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado (foja 48), conforme se advierte del asiento 00004 de la partida registral N° P02059994 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 52);

ii) constituye un lote de equipamiento urbano, bien de dominio público al haber sido parte de la formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; y,

iii) según las imágenes satelitales históricas del Google Earth de los años 2010 y 2011 se encuentra desocupado y con las del 2013 y 2018 se advierte una edificación preexistente al 25 de diciembre de 2013. Asimismo, según la Ficha Técnica N° 331-2016/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 53) y la Ficha Técnica N° 0242-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 55) corresponde a un terreno urbano, ocupado totalmente por una edificación de un piso de albañilería con techo de losa aligerada, puertas y ventanas de acero, que se encontraría custodiada por "la administrada".

9. Que, si bien es cierto por regla general los bienes de dominio público no pueden ser objeto de compraventa, también lo es que estos pueden ser materia de venta directa siempre y cuando hubieran perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo para ello entre otros, encontrarse acreditado el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, de conformidad con el numeral 6.5<sup>1</sup> de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

10. Que, en tal sentido a fin de que proceda una venta directa respecto de un bien de dominio público, "la administrada" además de sustentar su pedido en alguna de las causales previstas en el artículo 77° de "el Reglamento" debe acreditar el supuesto de excepción descrito en el considerando precedente; en consecuencia corresponde que esta Subdirección evalúe el cumplimiento de los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento": **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales,

<sup>1</sup> 6.5 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"  
Calificación sustantiva del procedimiento

(...) De igual forma, debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal 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 deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6. (...)



educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada.



**11.** Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N°006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

**12.** Que, en el presente caso, tal como se indicó en el informe preliminar citado en el octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>2</sup>, “el predio” en el periodo del 2010, 2011, 2013 y 2018 se encontraba totalmente desocupado, sin obras civiles de carácter permanente, ni cerco perimétrico, identificándose ocupación total a partir del 25 de diciembre de 2013. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 331-2016/SBN-DGPE-SDAPE que contiene la inspección realizada en “el predio” el 16 de noviembre de 2015, se advirtió, entre otros, una edificación de material noble de un piso con puertas y ventanas de metal de construcción reciente, el cual se encontraba completamente cerrado. Por su parte, en la Ficha Técnica N° 0242-2018/SBN-DGPE-SDS que contiene la inspección realizada en “el predio” el 05 de febrero de 2018, se advierte la existencia de una edificación de albañilería, que al momento de la inspección se encontraba cerrada, dando cuenta los vecinos que “la administrada” era su ocupante, advirtiéndose que no contaba con servicios públicos de agua, desagüe, ni electricidad.



**13.** Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “la administrada” no cumple con los requisitos descritos en el noveno y décimo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; en la medida que dentro del periodo establecido por aquel, el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, siendo que aproximadamente a partir del año 2013 -fuera del período establecido- se encontró ocupación en “el predio”; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por la “administrada”, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.



**14.** Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 670-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 677-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2019.

<sup>2</sup> 6.4 de “la Directiva N°006-2014/SBN”  
Inspección técnica del predio.

(...) Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

534-2019/SBN-DGPE-SDDI

**RESOLUCIÓN N°**

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **PRISCILA BRANY MAMANI PAREDES**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese**  
P.O.I N° 20.1.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
**ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES