

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0183-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 8 de marzo del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 898-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la sociedad conyugal conformada por **JUAN MANUEL LIMO FALEN** y **EUFEMIA DAMIÁN GUZMÁN**, mediante la cual solicita la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su **VENTA DIRECTA** de un predio de 190,48 m<sup>2</sup>, ubicado en Pueblo Joven Ampliación Tupac Amaru Mz I, Lote 6, en el distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante escritos presentados el 02 y 18 de diciembre del 2020 (S.I. N° 21416-2020 y N° 22943-2020), la sociedad conyugal conformada por **JUAN MANUEL LIMO FALEN** y **EUFEMIA DAMIÁN GUZMÁN** (en adelante “los administrados”), solicitan la desafectación y venta directa de “el predio” invocando las causales a), c) y e) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 a 13). Para tal efecto, adjunta – entre otros -la siguiente documentación: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de “los administrados” (fojas 14 a 15); **2)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Eberth Jhony Limo Damián (fojas 16); **3)** copia certificada de denuncia policial emitida por Comisaría PNP del Norte – REGPOL Lambayeque (fojas 17 a 18); **4)** documento denominado “constancia de entregado” signado por el comisario Enrique Torres Jauregui de la Comisaría PNP del Norte – REGPOL Lambayeque (fojas 19); **5)** copia literal de la partida registral N° P10029220 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 20 a 25); **6)** copia literal de la partida registral N° P10029219 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 26 a 31); **7)** copia literal de la partida registral N° P10029221 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 32 a 38); **8)** croquis de la intersección de Calle Sicuani y Pasaje Yauri

(fojas 39); **9**) copia del Informe N° 008-2016-MPCH-SGUYS/EAA firmado por el técnico – notificador Eduardo Arnao Ayén (fojas 40 a 41); **10**) Trece (13) fotografías (fojas 42 a 48); **11**) título de propiedad de fecha 17 de enero de 1987 emitido por el Alcalde del Consejo Provincial de Chiclayo (fojas 49 a 50); **12**) normas publicadas en el diario oficial “El Peruano” (fojas 51 a 54); **13**) imagen satelital del Pueblo Joven Ampliación Tupac Amaru (fojas 55); **14**) copia certificada con fecha 25 de noviembre del 2020 de certificado de posesión (fojas 55); y, **15**) Nueve (09) fotografías (fojas 56 a 66); **16**) copia del certificado literal de la partida registral N° P10029219 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 67 a 73); y, **17**) copia del certificado literal de la partida registral N° P10029220 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 74 a 79).

**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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

**6.** Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

**7.** Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea de propiedad del Estado; 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.

**8.** Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 00151-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de enero del 2021 (fojas 80 a 83), en el que se concluye respecto de “el predio” que:

- i)** Se ubica en el Lote 6, Manzana I, del pueblo Joven Ampliación Túpac Amaru, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P010029221 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 84 a 91), con CUS N° 23995.
- ii)** De la revisión del antecedente registral es decir de la partida registral N° P10029071, así como del Plano Modificación de Trazado y Lotización N° 047-COFOPRI-99-L de fecha 19 de octubre de 1999, se verifica que “el predio” constituye Equipamiento Urbano de Recreación Pública, destinado a parque (área verde); constituyendo un bien de dominio público.
- iii)** Se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Chiclayo (tal como consta en el Asiento N° 0005)

iv) De la visualización de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del período del 28 de noviembre del 2010 al 17 de enero del 2020, se advierte que “el predio” se encuentra delimitado por un cerco metálico, siendo utilizado como estacionamiento, sin edificación alguna.

9. Que, mediante escrito presentado el 03 de marzo del 2021 (S.I. 02313-2021) “los administrados” presentaron los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0644-2020 y N° 0083-2020, ambos emitidos por la Municipalidad Provincial de Chiclayo (fojas 92 a 99).

10. Que, de lo descrito en el octavo considerando, se advierte que “el predio” no es de dominio privado ni libre disponibilidad toda vez que constituye un equipamiento urbano que se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Chiclayo (vigente) y constituye un bien de dominio público de origen (área verde), de carácter inalienable e imprescriptible, sobre el cual no se puede realizar acto de disposición alguno de conformidad con lo señalado en el numeral 2.2 del artículo 2 de “el Reglamento” concordado con el artículo 73 de la Constitución Política del Perú de 1993.

11. Que, si bien es cierto que de conformidad con lo previsto en el artículo 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, se 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**” (el resaltado es nuestro); no es menos cierto que, en el presente caso, previamente se deberá evaluar la extinción de la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Provincial de Chiclayo; la cual se encuentra a cargo de la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN en otro procedimiento administrativo en donde se garantice el debido procedimiento de la parte interviniente; y, de proceder la extinción de la referida afectación en uso, esta Subdirección podría finalmente evaluar la desafectación administrativa de “el predio”, siempre y cuando se cumplan con lo dispuesto en el artículo 43° de “el Reglamento”<sup>1</sup> y los requisitos establecidos para la causal de venta directa que se invoque. En consecuencia, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “los administrados”, no corresponde evaluar la documentación presentada por estos.

13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión lo advertido sobre “el predio” a fin de que evalúe el cumplimiento de la finalidad del acto de administración vigente, 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, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 0202-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0189-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo del 2021.

## SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la sociedad conyugal conformada por **JUAN MANUEL LIMO FALEN** y **EUFEMIA DAMIAN GUZMAN**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

<sup>1</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.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 20.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**