

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0630-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de junio del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° **964-2021/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **YENNY RUNACHAGUA ROJAS** en representación de **Edwin Luis Rojas Huaccho**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 294,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 2, manzana I, asentamiento humano Los Portales de Puruchuco, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P02204194 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus 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 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 (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 28 de junio del 2021 (S.I. N° 16258-2021), la señora Yenny Runachagua Rojas en su calidad de apoderada del señor Edwin Luis Runachagua Huaccho en (adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” previa desafectación administrativa, manifestado que ejerce la posesión de “el predio” por más de 10 años, de acuerdo al artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1-6). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia del documento nacional de identidad de la apoderada (fojas 7); **b)** copia del documento nacional de identidad de “el administrado” (fojas 8); **c)** copia del certificado literal de la partida registral N° 12400361 del Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral de Lima (fojas 9-11); **d)** copia del certificado literal de la partida registral N° P02204194 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 12-16); **e)** copia de la memoria descriptiva suscrito por ingeniero civil Maurilio Domingo Rodríguez Jesús (fojas 17-19); **f)** copia del plano perimétrico y ubicación suscrito por ingeniero civil Maurilio Domingo Rodríguez Jesús (foja 20); **g)** copia de la declaración jurada del impuesto predial 2017 (fojas 21-22); **h)** copia del recibo del servicio de luz, junio 2021 (fojas 23); **i)** copia del recibo del servicio de agua (fojas 24); y, **j)** copia del Oficio N° 3130-2018-MINEDU/VMGI-DIGEIE del 06 de setiembre del 2018 (fojas 25-26).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1º del artículo 56º 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 de propiedad del Estado 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.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º de “el Reglamento”; así como 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° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, el artículo 189 de “el Reglamento concordado con el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, regula una de 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, requiriere al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el inciso 189.2 del artículo 189º de “el Reglamento” y 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 numeral 142.1) del artículo 142º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 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 147º de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01378-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre del 2021 (fojas 27-34), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Desarrollada la poligonal de “el predio”, se utilizó el plano de trazado y lotización N° 2647-COFOPRI-99-GT, que obra en la base gráfica de COFOPRI, de acuerdo a lo indicado, la evaluación será con el área gráfica de 293,99 m<sup>2</sup>.
- ii) Se encuentra inscrito a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P02204194 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 81493.
- iii) De la revisión de la partida registral N°. P02204194, corresponde al predio identificado como Lote 02, Manzana I del Asentamiento Humano Los Portales de Puruchuco, que constituye un equipamiento urbano destinado para el uso de Educación y según el asiento 0004 de la referida partida, se advierte la extinción de uso por incumplimiento de la finalidad que fue otorgado a favor del Ministerio de Educación con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.
- iv) Recae en proceso judicial contenido en el legajo N° 506-2019 (no concluido) cuya materia legal es impugnación de resolución administrativa, interpuesta por el Ministerio de Educación contra la SBN, de acuerdo a la base gráfica de procesos judiciales que obra en esta Superintendencia.
- v) De la documentación presentada para sustentar la posesión, se advierte que es posterior al 25 de noviembre de 2010.

- vi)** Según la visualización de las imágenes satelitales del Google Earth se advierte lo siguiente: **a)** en la imagen del 22/08/2008, se encuentra dentro de un área cercada; **b)** en la imagen del 23/01/2010, se visualiza 4 ocupaciones (un área cercada, que parte de 2 edificaciones y un área ocupada parcialmente por edificaciones, que no presenta cerco perimétrico por su frente); y, **c)** en la imagen del 24/01/2014, ocupado en su totalidad por edificaciones, cuyas características se mantienen en la imagen del 27/03/2021.
- vii)** De las Fichas Técnicas N°. 826-2018/SBN-DGPE-SDS y N° 011-2019/SBN-DGP-SDS, asociadas al CUS N° 81493, se advierten que “el predio” está ocupado por terceros, con una construcción de material noble de varios pisos, destinados a: hostel y restobar en 216,42 m<sup>2</sup> -73,61% de “el predio”; llantería “Los Portales” en 34,00 m<sup>2</sup> (11,56% de “el predio”; local comunal en 38,47 m<sup>2</sup> -13,09% de “el predio”; y, vivienda en 5,11 m<sup>2</sup> – 1,74 de “el predio”.
- viii)** Cuenta con una zonificación de residencia de densidad media –RDM, según plano de zonificación del distrito de Ate – Área de Tratamiento Normativo I y II, aprobado por Ordenanza N° 1099-MML del 30/11/2007 publicado el 12 de diciembre del 2007.

**11.** Que, a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio” esta Subdirección solicitó la siguiente información:

- Mediante Memorándum N° 03251-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de octubre del 2021 (foja 42), se requirió a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, informe sobre el estado actual del proceso judicial con legajo N° 506-2019. Al respecto, la Procuraduría Pública a través del Memorándum N° 01696-2021/SBN-PP del 04 de octubre del 2021, comunicó, que de la búsqueda del citado legajo judicial a través del aplicativo de procesos judiciales ha advertido el expediente N° 10616-2019-0-1801-JR-CA-13 relativo al proceso judicial de impugnación de resolución administrativa, interpuesta por el Ministerio de Educación contra la SBN, tramitado ante el 13 Juzgado Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima, que se encuentra en trámite con sentencia infundada, favorable para la SBN, motivo por el cual mediante escrito del 16 de setiembre del 2021, se ha solicitado al referido juzgado se declare consentida la sentencia (fojas 47).
- Mediante Oficio N° 04356-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de octubre del 2021 (fojas 43-44), se requirió a la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación (en adelante “la DIGEIE”), informe si su representada tiene programado ejecutar sobre “el predio” algún proyecto educativo, o si la demanda educativa se encuentra cubierta<sup>1</sup>, para lo cual se otorgó el plazo de siete (07) días hábiles de notificado el oficio, bajo apercibimiento de resolver con la documentación que obra en autos. Lo que fue puesto en conocimiento de “el administrado” mediante oficio N° 04374-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre del 2021 (fojas 45).
- Es así que, a través del Oficio N° 03097-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE presentado el 12 de octubre del 2021 (S.I. N° 26463-2021) “la DIGEIE” solicitó la ampliación del plazo otorgado, a fin de presentar la información requerida (fojas 48-62). En atención a ello, mediante Oficio N° 04562-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre del 2021, esta Subdirección procedió a otorgar excepcionalmente y por única vez una prórroga de siete (07) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil, a fin de que “la DIGEIE” remita la información peticionada (fojas 63).
- Posteriormente, “la DIGEIE” mediante el Oficio N° 03881-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE presentado el 10 de diciembre del 2021 (S.I. N° 31849-2021), haciendo suyo el informe N° 02366-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, en el cual recomienda que esta Superintendencia no debe desafectar su uso público a privado, ni venderse a terceros, sino por el contrario que se efectúe las acciones para la recuperación y posterior reasignación de la administración a favor de su representada (Ministerio de Educación), considerando que el mismo constituye un lote de equipamiento urbano, destinado al uso de “Educación” (fojas 65-77).
- Al respecto, esta Subdirección mediante Oficio N° 00272-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2022 comunicó a la “la DIGEIE”, que deberá requerir formalmente la reasignación de “el predio”, al amparo de la Directiva N° DIR-00005- 2021/SBN aprobada por la Resolución N° 0120-2021/SBN del 14 de diciembre de 2021, debiendo adjuntar los documentos y requisitos que sustente su pedido. Cabe precisar que dicho requerimiento a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido atendido; por lo que de

<sup>1</sup> Informe de Acción simultánea N° 002-2019-OC/4413-AS

conformidad con el artículo 98<sup>2</sup> de “el Reglamento” esta Subdirección continuará con la evaluación del presente procedimiento (fojas 79-80).

**12.** Que, mediante escrito presentado el 23 de marzo de 2022 (S.I. N° 08610-2022) “el administrado” (fojas 81-83), a través de uno de sus apoderados, Emidgio Fernández Chancos solicitó audiencia para recibir orientación sobre la tramitación del presente expediente. Al respecto, mediante Oficio N° 01050-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2022 (fojas 85) se le comunicó sobre la atención de citas y consultas de trámites que podrá acceder mediante el siguiente enlace: <https://reunetevirtual.sbn.gob.pe/> .

**13.** Que, a fin de proseguir con la evaluación del presente procedimiento, mediante Memorándum N° 01027-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2022 (foja 84) se solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, informe sí se encuentra evaluando o ha evaluado solicitudes relacionadas a actos de administración de “el predio” y el estado de las mismas. En atención a lo solicitado, la SDAPE a través del Memorándum N° 01397-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo del 2021 (fojas 90), traslada el Informe Preliminar N° 00949-2022/SBN-DGPE-SDAPE donde se concluye, que del contraste de los datos técnicos del predio en consulta con las bases gráficas referenciales a la que accede esta Superintendencia, se identificó que presenta superposición con dos (02) solicitudes de ingreso referidas a actos de administración que se encuentran con estado concluido, tal como se describe en el cuadro N°1 del informe adjunto y no se evidencia solicitudes en trámite y/o pendientes de atención.

**14.** Que, por lo antes expuesto es pertinente mencionar que para realizar la venta directa de un bien de dominio público como en el caso en concreto – resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para ser destinado a la prestación de uso o servicio público, debiendo para ello “el administrado” cumplir con acreditar la causal de venta directa invocada, de conformidad con los artículos 100 y 221 de “el Reglamento”.

**15.** Que, en ese contexto, esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiendo lo siguiente:

- a. Copia simple de la partida N°.12400351 del Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral de Lima, mediante este documento solo se acredita el poder otorgado de parte de Edwin Luis Runachagua Huaccho a favor de Yenny Runachagua Rojas, pero no acredita formalmente la posesión de “el predio”.
- b. Copia simple de la partida N°. P02204194 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, mediante este documento solo se acredita la inscripción del predio ubicado en el asentamiento humano Los Portales de Puruchuco Mz. I, Lote 2 del distrito de Ate y provincia y departamento de Lima, pero no acredita formalmente la posesión de “el predio”.
- c. La copia de la declaración jurada del impuesto predial del periodo (PU) 2012 y 2017, fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- d. La copia del recibo de Luz del Sur (suministro N° 1926910), correspondiente a junio 2021, no cumple con la formalidad descrita en el numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” para acreditar la posesión de “el predio”, al haber sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- e. La copia del recibo de SEDAPAL (suministro N° 5847163), correspondiente a febrero 2017, no cumple con la formalidad descrita en el numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” para acreditar la posesión de “el predio”, al haber sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- f. La copia del Oficio N°.3130-2018-MINEDU/VMGI-DIGEF de fecha 06 de setiembre del 2018, el referido documento se trata de un requerimiento de información de un predio afectado en uso a favor del Ministerio de Educación ubicado en Ate, pero no cumple con la formalidad descrita en el numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” para acreditar la posesión de “el predio”, al haber sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

**16.** Que, en ese sentido, y en atención a lo expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 01499-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo de 2022 (en adelante “el Oficio”), en el cual se le informó a “el administrado” lo siguiente: **i)** indicar la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, debiendo considerar que como manifiesta encontrarse en posesión de “el predio”, las causales 3) y 4) tienen como presupuesto en común la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **ii)** presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100°

<sup>2</sup> Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros

de “el Reglamento”; y, **iii**) presentar nuevo medio probatorio de posesión que correspondan a “el predio” y acrediten que viene ejerciendo la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, en virtud de lo dispuesto en el numeral 3 y 4 del artículo 222 de “el Reglamento”; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) 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 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444” (fojas 91-92).

**17.** Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el día 16 de mayo del 2022 en el domicilio indicado en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución, tal como figura en el cargo de “el Oficio” y el acta de constancia del acta de segunda visita (fojas 91 y 94). En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5<sup>3</sup> del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444. Por tal razón, 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 **31 de mayo del 2022**.

**18.** Que, de la revisión del Sistema Integrado Documentario –SID y del Sistema de Gestión Documental –SGD de esta Superintendencia, se advierte que “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; debiendo 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.

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 Resolución N° 005-2022/SBN-GG, el Informe Técnico Legal N° 0696-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio del 2022 y el Informe Brigada N° 00527-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** previa desafectación administrativa formulada por **YENNY RUNACHAGUA ROJAS** en representación de **Edwin Luis Rojas Huaccho**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.-** 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](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 19.1.1.4

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

#### **Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**

<sup>3</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.