

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0918-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1423-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS GUIA BULEJE** y **VICTORIA ALCARRAZ DE GUIA**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 251.61 m², ubicado en el distrito de Quilmaná, provincia de Cañete y departamento 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 (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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 3 de diciembre de 2021 (S.I. N° 31340-2021), **CARLOS GUIA BULEJE** y **VICTORIA ALCARRAZ DE GUIA** (en adelante “los administrados”), solicita la desafectación administrativa y su posterior venta directa de “el predio”, sin señalar la causal a la cual se acoge del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** memoria descriptiva (fojas 2); **2)** plano perimétrico (fojas 3); **3)** constancia de posesión emitido por el Centro poblado “Los Ángeles” el 18 de octubre de 2004 (fojas 5); **4)** fotos (fojas 6); **5)** acta de inspección N° 028-2019/SBN-DGPE-SDS (fojas 7); **6)** inspección ocular emitido por el Juzgado de Paz de Quilmana el 17 de mayo de 2018 (fojas 9); **7)** oficio N° 1798-2021/SBN-DGPE-SDS de 12 de noviembre de 2021 (fojas 10); y, **8)** copias simples de documentos nacional de identidad (fojas 11 y 13).

4. Que, 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° DIR-00002-2022/SBN”).

5. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles 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”.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; por lo que se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 173-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022 (fojas 15), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Forma parte de un área mayor inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P17006322 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 31884.
- ii. El CUS N° 31884 corresponde al predio ubicado en el Lote 16 Mz. e del centro Poblado Menor los Ángeles Quilmana, constituye un equipamiento urbano destinado a centro médico.
- iii. Se encuentra superpuesto en su totalidad con el derecho minero denominado LUCIANA 01 con código N° 010366308, el cual se encuentra VIGENTE.
- iv. Se encuentra totalmente sobre el ámbito incorporado con el registro N° 107-2020 (CUS N° 31884) sin potencialidad especificada ni propuesta para subasta pública.
- v. Los documentos presentados para acreditar la causal de venta directa, tales como la Constancia de Posesión emitido por la Municipalidad del Centro Poblado Los Ángeles, de fecha 18-10-2004 y Constancia de Posesión emitido por la Corte Superior de Justicia de Cañete, corresponden a “el predio”, recomendado de ser necesario realizar la consulta a la Municipalidad Distrital de Quilmana sobre la veracidad del documento emitido por la Municipalidad del Centro Poblado Los Ángeles.
- vi. “El predio” es un terreno de forma irregular, ubicado en una zona en proceso de consolidación urbana, con topografía plana, tipo de suelo arenoso y se encuentra ocupado en un área 66.29 m² (26.35%), la cual corresponde a una edificación de un (1) piso destinado a vivienda, construido de adobe con techo de caña, esteras y vigas de carrizo, puerta de triplay, piso de tierra natural, cuenta con el servicio de fluido eléctrico, y el estado de conservación es regular.

10. Que, conforme a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” constituye un bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado para CENTRO MEDICO, el cual en su oportunidad fue afectado en uso a favor del Ministerio de Salud, teniendo carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73°

de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; habiéndose declarado la extinción de la afectación en uso mediante Resolución N° 879-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 22 de noviembre del 2019, por incumplimiento de la finalidad, la cual corre inscrita en el asiento 00005 de la referida partida registral N° P17006322.

11. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección previamente evaluar si procede continuar con el procedimiento de venta directa y determinar si procede la desafectación administrativa de “el predio”.

12. Que, el procedimiento de desafectación administrativa de predios de dominio público, se encuentra regulado en el artículo 92° de “el Reglamento”, el cual establece que 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.

13. Que, por su parte la Subdirección de Normas y Capacitación – SDNC, encargada, entre otros, de absolver las consultas efectuadas por las áreas de la institución, las Entidades y administrados sobre la interpretación o aplicación de las normas que regulan la adquisición, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales y demás normas del SNBE, en su Informe N° 0088-2017/SBN-DNR-SDNC del 21 de junio de 2017, entre otros concluye, que los factores a evaluar para la emisión del Informe Técnico Legal que analice y verifique que el predio ha perdido su condición o naturaleza apropiada para la prestación del uso o servicio público, se deberá considerar de manera conjunta la existencia de otras áreas que satisfagan la necesidad del uso o servicio público a la que estaba destinado el predio que se pretende desafectar.

14. Que, asimismo, de conformidad con lo señalado en el literal 92.4 del artículo 92 de “el Reglamento” señala: *“La desafectación de un predio de dominio público bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno Regional es aprobada por la SBN, mediante resolución”*. Asimismo, según el literal 92.5 del artículo 92 de “el Reglamento” señala: *“Para la aprobación de la desafectación, la SBN requiere a la entidad o Sector competente del uso del predio, se pronuncie sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público, a través de un informe sustentatorio”*.

15. Que, en ese marco legal está Subdirección procedió a requerir información al Ministerio de Salud, con Oficio N° 1000-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2022 y Oficio N° 1258-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2022 (foja 25 y 28), solicitando adjuntar un informe sustentatorio sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o en su defecto tiene programado ejecutar algún proyecto sobre “el predio”.

16. Que, ante el requerimiento efectuado, el Ministerio de Salud mediante Oficio N° 517-2022-OGA/MINSA de 06 de mayo de 2022 (S.I N° 12325-2022) (fojas 31), informa, que se ha trasladado el expediente a la Dirección Regional de Salud de Lima para atender la consulta realizada.

17. Que, mediante Oficio N° 908-2022-DIRESA-SBS CAÑETE YAUYOS-OPP de 15 de junio de 2022 (15754-2022), el Director Ejecutivo del Gobierno Regional de Lima – Servicios Básicos de Salud Cañete-Yauyos, nos adjunta el Informe N° 047-2022-DIRESA-SBS-CAÑETE YAUYOS-OPP-AI de 30 de mayo de 2022 indicando que a la fecha “el predio” no se encuentra dentro de un plan de inversión o ejecutar algún proyecto y memorando N° 451-2022-DIRESA L-RSCY-DE de 25 de mayo de 2022, oficio N° 1220-2022-GRL-GRDS-DIRESA LIMA-DG-OEA/OL, OFICIO N° 520-2022-OGA/MINSA.

18. Que, mediante Oficio N° 827-2022-OGA/MINSA de 23 de junio de 2022 (S.I. N° 16635-2022), el Ministerio de Salud, nos señala que el predio en mención no se encuentra considerado dentro de un plan de inversiones para un establecimiento de salud, asimismo no tiene programado a la fecha ejecutar algún proyecto de inversión sobre el mismo.

19. Que, en tal contexto mediante Oficio N° 02499-2022/SBN-DGPE-SDDI de 20 de julio de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 42), esta Subdirección informó a “los administrados” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación presentada, requiriéndole lo siguiente:

- i. De la evaluación de la documentación que adjuntó a su solicitud, éstas no resultan idóneas para acreditar la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que:
 - o Constancia de posesión del 18 de octubre de 2004, emitido por la Municipalidad del Centro Poblado “Los Ángeles” del distrito de Quilmana, Cabe señalar que los Centros Poblados no le asiste la competencia jurídica-legal para la emisión de certificados o constancias de posesión de acuerdo a lo establecido en el artículo 128° de la Ley Orgánica de Municipalidades¹.
 - o Inspección ocular emitido por el Juzgado de Paz de Quilmana de 17 de mayo de 2018, ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no acredita formalmente la antigüedad y posesión de “el predio”.
- ii. Deberá adjuntar, la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, realizado por ambos cónyuges.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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 en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

20. Que, “el Oficio” fue notificado el 25 de julio de 2022 (fojas 50), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de la Ley N° 27444”, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 11 de agosto de 2022.**

21. Que, mediante escrito s/n presentado el 4 de agosto de 2022 (S.I. N° 20455-2022), dentro del plazo “el administrado” presenta los siguientes documentos: **a)** declaración jurada (fojas 54).

22. Que, por lo antes expuesto corresponde determinar a esta Subdirección si “los administrados” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa a través de “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

- **Respecto de la presentación de la nueva documentación para acreditar la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”:**

Cabe precisar que “los administrados” no han presentado documentación alguna. Por lo tanto, no ha subsanado la primera observación, toda vez que no acredita posesión antes del 25 de noviembre de 2010.

- **Deberá adjuntar, la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado:**

“Los administrados”, presentaron la declaración jurada por ambos cónyuges.

Por lo tanto, “los administrados”, adjuntan lo solicitado, por lo que ha subsanado la segunda observación.

23. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “los administrados” no cumplieron con subsanar una de las observaciones que realizó esta Subdirección a través de “el

1° Artículo 128. CREACIÓN

Las municipalidades de centros poblados son órganos de administración de las funciones y los servicios públicos locales que les son delegados y se rigen por las disposiciones de la presente ley. Son creadas por ordenanza de la municipalidad provincial, con el voto favorable de los dos tercios del número legal de regidores. La ordenanza de creación precisa:

1. El centro poblado de referencia y su ámbito geográfico de responsabilidad.
2. El régimen de organización interna.
3. Las funciones y la prestación de servicios públicos locales que se le delegan.
4. Los recursos que se le asignan para el cumplimiento de las funciones y de la prestación de servicios públicos locales delegados. No se pueden emitir ordenanzas de creación en zonas en las que exista conflicto demarcatorio ni tampoco durante el último año del periodo de gestión municipal.”

Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles sus solicitudes de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

24. Que, queda expedito el derecho de “los administrados” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

25. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”

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° 008-2021-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 775-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de setiembre de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1017-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de setiembre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **CARLOS GUIA BULEJE y VICTORIA ALCARRAZ DE GUIA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda 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, 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