

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1055-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1287-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual **MARCELINA LLALLI GODOY**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 89,90 m² ubicado en el A.A.H.H Jesús de Nazareth Mz P sub Lote 8-B, sector Jesús de Nazaret en el 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 - 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 23 de noviembre de 2021 (S.I. N° 30326-2021), **MARCELINA LLALLI GODOY** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3 del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia de documento nacional de identidad (fojas 4); **2)** copia literal de partida registral N° P02237390 del Registro Predial urbano de la Oficina registral de Lima (fojas 5); **3)** planos perimétrico -ubicación (fojas 6 y 7); **4)** oficio N° 1564-2010/SBN-GO-JAD de 2 de febrero de 2010 (fojas 8); **5)** memoria descriptiva N° 0060-2010/SBN-GO-JAD (fojas 9); **6)** memoria descriptiva N° 0061-2010/SBN-GO-JAD (fojas 11); **7)** memoria descriptiva N° 0062-2010/SBN-GO-JAD (fojas 13); **8)** memoria descriptiva N° 0063-2010/SBN-GO-JAD (fojas 16); **9)** memorándum N° 35-2010-SUNARP-ZR N° IX-GPI-IR-63°-MA de 8 de febrero de 2010 (fojas 18); **10)** informe técnico N° 2329-2010-SUNARP-Z.R. N° IX/OC de 8 de marzo de 2010 (fojas 19); **11)** esquila de liquidación (fojas 23); **12)** anotación de inscripción (fojas 24); **13)** asiento de inscripción (fojas 25); **13)** solicitud de inscripción de título (fojas 27); **14)** 22 recibos de caja emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 28 al 33); **15)** constancia de posesión N° 1769-2006-JGTYC-GDU-MDSJL

emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho el 9 de noviembre de 2006 (fojas 37); 16) carta N° 793-2021-SGRyOT/MDSJL emitido por la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho el 25 de mayo de 2021 (fojas 38); 17) copia de recibo de agua SEDAPAL de 2 de abril de 2021 (fojas 40); y, 18) 06 recibos emitidos por el Asentamiento Humano “Jesús de Nazareth”(fojas 42).

4. 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.

5. Que, el procedimiento 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”, 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 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

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, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 138-2022/SBN-DGPE-SDDI del 2 de febrero de 2021 (fojas 44), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra totalmente en el ámbito inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02237390 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 53432.
- ii. Recae en ámbito que constituye un equipamiento urbano (bien de dominio público), predio identificado como Sub Lote 8B Mz P del Asentamiento Humano Jesús de Nazareth, destinado al uso de Servicios Comunales.
- iii. Dicha área recae sobre la extinción de la afectación en uso, en virtud de la Resolución N° 221-2008/SBN-GO-JAR del 24 de diciembre de 2008 inscrita en la partida registral N° P02138815 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (partida matriz).
- iv. Se encuentre afectado por el proceso judicial N° 930-2020 del Juzgado Civil del Cono Norte Este con materia legal de reivindicación judicial.

- v. “La administrada”, ha presentado Constancia de Posesión N° 1769-2006-JGTyG-GDU-MDSJL del 09.11.2006, que corresponde a un terreno de 90,00 m2 signado como lote 10 de la Mz P del asentamiento humano Jesús de Nazareth, sector Jesús de Nazareth y linderos que difiere con la partida registral, información técnica nominal que no corresponde con lo solicitado, además “la administrada” manifiesta que la denominación que erróneamente se emitió, fue corregido mediante la carta N° 793-2021-SGRyOT/MDSLJ de fecha 25.05.2021 emitido por la Subgerencia de Registro y Orientación Tributaria quedando como Sub Lote 8B de la Mz. P, se advierte que esta denominación según lectura del asiento N° 00001 de la partida actualizada es de fecha de 31.03.2010.
- vi. Se ubica en zona de expansión urbana, sobre ladera de cerro, se accede por un camino escalonado, sobre el predio se ha levantado una construcción de un nivel construido con albañilería armada, tipo vivienda, cuya antigüedad es de antes de marzo de 2010, no cuenta con servicios básicos. Análisis sustentado con el histórico de imágenes satelitales e inspección técnica del 31.01.2019 (Ficha Técnica N° 027-2019/SBN-DGPE-SDS).

11. 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 Servicios Comunales, el cual en su oportunidad fue afectado en uso a favor del Asentamiento Humano Jesús de Nazareth, 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° 221-2008/SBN-GO-JAR de fecha 24 de diciembre del 2008, por incumplimiento de la finalidad, la cual corre inscrita en el asiento 00005 de la referida partida registral N° P02138815 P02237390 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (partida matriz).

12. 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”.

13. 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.

14. 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.

15. Que, asimismo, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable previamente corroborar si “el predio”, se encuentra dentro de alguna solicitud de adquisición o administración en trámite y/o concluido, razón por la cual esta Subdirección mediante Memorando N° 02046-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio del 2022, solicitó dicha información a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal; siendo que, mediante Memorando N° 02610-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de junio de 2022, trasladó el Informe Preliminar N° 01705-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de junio de 2022, según el cual se concluye que respecto al “predio” que no existen solicitudes de ingreso de particulares, entidades públicas o expedientes administrativos referidos a actos de adquisición y/o administración a favor del Estado u otros que se encuentren en curso y/o pendiente de atención por parte de la SDAPE.

16. Que, mediante Oficio N° 0948-2022/SBN-DGPE-SDDI de 18 de marzo de 2022 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 55), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido de la evaluación de la documentación presentada, requiriéndole lo siguiente: i) indicar la causal de venta a la cual se

acoge su solicitud y adjuntar la documentación que sustente la causal invocada de acuerdo al artículo 222° de "el Reglamento"; **ii)** De la revisión de la copia simple de su documento de identidad señala como estado civil CASADA. Cabe indicar que deberá aclarar dicha omisión a fin de continuar con la calificación de su solicitud de venta directa; y, **iii)** presentar la declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de "el Reglamento"; otorgándosele 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 T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el "T.U.O. de Ley N° 27444").

17. Que, "el Oficio 1" fue notificado el 24 de marzo de 2022 (fojas 58), bajo puerta 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 D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el "T.U.O. de la Ley N° 27444", Ley del Procedimiento Administrativo General, 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 8 de abril de 2022.**

18. Que, por otro lado, mediante escrito presentado el 31 de marzo de 2022 (S.I. N° 09403-2022) (fojas 60), "la administrada" señala que la causal invocada es 3) del artículo 221° de "el Reglamento" y adjunta declaración jurada (fojas 61).

19. Que, mediante Oficio N° 01277-2021/SBN-DGPE-SDDI de 21 de abril de 2022 (en adelante "el Oficio 2") (fojas 64), esta Subdirección requirió a "la administrada" lo siguiente: **i)** a fin de continuar con la calificación formal de su requerimiento deberá presentar la declaración jurada suscrita por ambos cónyuges, donde además se consignen los nombres completos y números de Documento Nacional de Identidad de ambos, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de "el Reglamento"; otorgándosele 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 T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el "T.U.O. de Ley N° 27444").

20. Que, "el Oficio 2" fue notificado el 2 de mayo de 2022 (fojas 66), bajo puerta 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 D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el "T.U.O. de la Ley N° 27444", Ley del Procedimiento Administrativo General, 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 17 de mayo de 2022.**

21. Que, mediante escrito s/n presentado el 4 de mayo de 2022 (S.I. N° 11980-2022) "la administrada" adjunta los siguientes documentos: **i)** declaración jurada (fojas 68); **ii)** partida de matrimonio emitido por el Consejo Distrital de Magdalena el 4 de mayo de 2022 (fojas 69); **iii)** copias de documentos nacional de identidad (fojas 70); y, **iv)** copia del oficio N° 1277-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 74).

22. Que, mediante Oficio N° 02193-2022/SBN-DGPE-SDDI de 30 de junio de 2022 (en adelante "el Oficio 3") (fojas 78), esta Subdirección requirió a "la administrada" lo siguiente: **i)** deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos, de conformidad con el inciso 3) del artículo 222° de "el Reglamento", y el inciso 3 del numeral 5.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; otorgándosele 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”).

23. Que, “el Oficio 3” fue notificado el 6 de julio de 2022 (fojas 78), bajo puerta 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 D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, 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 21 de julio de 2022.**

24. Que, mediante escrito s/n presentado el 13 de julio de 2022 (S.I. N° 18585-2022), “la administrada” presenta los siguientes documentos: **i)** copia de documentos nacional de identidad (fojas 80); **ii)** carta N° 793-2021-SGRyOT/MDSJL emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 25 de mayo de 2021 (fojas 81); **iii)** copia de oficio N° 2193-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 82); **iv)** constancia de posesión N° 1769-2006-JGTyC-GDU-MDSJL emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 9 de noviembre de 2006 (fojas 83); **v)** arbitrios municipales del año 2014, 2015, 2016, 2021, 2022 (fojas 84); **vi)** estado de cuenta corriente (fojas 89); **vii)** copias de recibos de pagos emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 25 de noviembre de 2014; 20 de junio de 2013; 23 de marzo de 2015; 23 de marzo de 2016; 3 de marzo de 2014; 25 de noviembre de 2014 (fojas 90); **viii)** recibo de agua emitido por SEDAPAL emitido el 29 de abril de 2017; 02 de abril de 2021; 29 de abril de 2019 (fojas 96).

25. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa en el “Oficio 3”, conforme se detalla a continuación:

- Copia simple de la carta N° 793-2021-SGRyOT/MDSJL emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 25 de mayo de 2021, mediante la cual la Subgerencia de Registro y Orientación Tributaria indica Sub Lote 8B de la Mz. P, la cual corresponde al lote solicitado sin embargo fue emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2022 y no señala que se encuentre rectificando a la constancia de posesión emitida en el 2006.
- Copia simple de la constancia de posesión N° 1769-2006-JGTyC-GDU-MDSJL emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 9 de noviembre de 2006, se advierte que corresponde a un terreno de 90,00 m² signado como lote 10 de la Mz P del Asentamiento Humano Jesús de Nazareth, Sector Jesús de Nazareth, sin embargo, los linderos y la dirección difieren con la partida registral, información técnica nominal que no corresponde.
- Copia simple de declaración de impuesto predial y arbitrios municipales del año 2014, 2015, 2016, 2021, 2022; las copias de recibos de pagos emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 25 de noviembre de 2014; 20 de junio de 2013; 23 de marzo de 2015; 23 de marzo de 2016; 3 de marzo de 2014; 25 de noviembre de 2014; dichos documentos han sido emitidas con posterioridad del 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.
- Copia simple de recibos de agua emitido por SEDAPAL emitido el 29 de abril de 2017; 02 de abril de 2021; 29 de abril de 2019, han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

26. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar lo indicado en “el Oficio 3”, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

27. Que, finalmente corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal d) del artículo 53° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de brigada N.º 901-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 1165-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARCELINA LLALLI GODOY**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo 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.º 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO