



## **RESOLUCIÓN N° 0347-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de abril del 2023

### **VISTO:**

El Expediente N° **1049-2019/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **GLADYS PAZ AQUINO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 96,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Pueblo Joven Villa Limatambo, lote LC2 – Sector Las Lomas de San Gabriel Alto, distrito de Villa María del Triunfo, 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 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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 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 26 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31926-2019), **GLADYS PAZ AQUINO** (en adelante “la administrada”), peticiona la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia del DNI de “la administrada”; **b)** Copia fedateada del Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 11/05/2018 (fojas 6); **c)** Plano Perimétrico - Ubicación: Lamina N° PP-01, PU-01, con coordenadas UTM, datum WGS84, Zona 18 y Memoria descriptiva, documentación técnica de fecha julio de 2019, firmado por el Ingeniero Civil Edgard Chuquizuta Ynga. CIP N° 100602 (fojas 10); **d)** Copia del Certificado literal N° P03148937 de fecha 02/09/2019 (fojas 15); **e)** Copia de la copia fedateada de la Declaración Jurada del impuesto predial (HR y PU) de fecha 23/10/1994 (fojas 21); **f)** Copia fedateada de los recibos de pago de arbitrios del año 2018 con código de contribuyente N° 0035761(fojas 25); **g)** Copia de las copias fedateadas de la Resolución N° 495-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 26); **h)** Copia fedateada del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 420-2018-SGPUCOPHU-GDU-MVMT, de fecha 23/08/2019 (fojas 30).

4. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del

Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

5. Que, en ese sentido 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° DIR00002-2022/SBN”).

6. Que, “la administrada” en su requerimiento precisa la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos que a la fecha se encuentran reguladas en el inciso 3) del artículo 222°<sup>1</sup> de “el Reglamento”, las que establecen los requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

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 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”.

8. Que el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada Ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

9. 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.

10. 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.

11. 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

12. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01306-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de noviembre del 2019 (fojas 33), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

I) Constituye el Equipamiento urbano de Servicios Públicos Complementarios destinado a Local Comunal, que se encuentra dentro de la propiedad identificada como Lote LC del Pueblo Joven Villa Limatambo Sector Las lomas de San Gabriel Alto de un área de 306,00 m<sup>2</sup>, inscrito a favor del ESTADO,

<sup>1</sup> **3. Posesión consolidada.** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

en el código de predio N° P03148937 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, identificado con el CUS Referencial N° 74323, asimismo en el asiento N° 00004 corre inscrito la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado en merito a la Resolución N° 495-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25 de junio de 2015.

- ii) Del análisis de cambio físico mediante el empleo de imágenes satelitales comprendidos entre los años 2005, 2009, 2010 y 2013 existe una ocupación parcial de “el predio”, con un aproximado del 40%.
- iii) Del mismo modo, según las Fichas Técnicas N° 2982-2017/SBN-DGPE-SDS de fecha 30/11/2017, se advierte que el área de 306,00 m<sup>2</sup> se encuentra en una zona urbana de topografía inclinada con una ocupación de 93,20 m<sup>2</sup>, que representa el 30,46% y se encuentra una edificación de material noble con techo de calamina de un nivel, así mismo cuenta con servicios de luz, agua y desagüe.
- iv) De la documentación presentada, en particular de la copia de la declaración jurada del impuesto predial (HR, PU) del año 1994 y la copia fedateada del recibo de pago de arbitrios municipales del año 2008, se advierte que la información que se consigna pertenece a un predio ubicado en la Mz I, lote 10 de la Ampliación Vista Alegre, el cual difiere con el predio solicitado.
- v) De la copia fedateada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 420-2018-SGPUCOPHU-GDU-MVMT, se advierte que la información de la zonificación es asignada a todo el ámbito con partida N° P03148937, el cual “el predio” forma parte y que corresponde a la denominada zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, siendo compatible con el uso del predio.

**13.** Que, de lo antes expuesto a efectos de obtener la ubicación exacta y real de “el predio” y si los documentos mencionados en el ítem iv) corresponden al mismo, esta Subdirección mediante Oficio N° 4535-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre del 2019, reiterado con el Oficio N° 1203-2020/SBNDGPE-SDDI del 09 de marzo del 2020 y el Oficio N° 05343-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre del 2021, ha solicitado información a la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, no habiéndose recibido la respuesta hasta el momento de emisión de la presente resolución; por lo que de conformidad con el artículo 98° de “el Reglamento”<sup>2</sup>, esta Subdirección continuará con la evaluación de la solicitud de venta directa.

**14.** Que, mediante escrito presentado el 28 de febrero de 2020 (S.I. N° 04050-2020) y el 10 de diciembre del 2020 (22072-2020) “la administrada”, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) Carta 63 -2020-SGR-GAT/MDVMT de fecha 16 de enero del 2020, emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo; b) Recibo de Luz de fecha 13 de diciembre de 2019, emitido por Luz del Sur; c) Carta N° 1641-2019-EC-VES de fecha 30 de diciembre del 2019, emitida por SEDAPAL; d) Carta N° 126-2020-SGF-GAF/MVMT de fecha 04 de diciembre del 2020 emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo; e) estado de cuenta de Impuesto predial de la Municipalidad de Villa María del Triunfo emitido el 13 de mayo del 2014; f) Copia de Memorandum N° 105-2020-SGRYFT-GAT/MVMT, de fecha 10 de agosto del 2020 emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo; y, g) copia del Oficio N° 1203-2020/SBNDGPE-SDDI del 09 de marzo del 2020 emitido por esta Subdirección.

**15.** Que, en ese sentido, habiéndose determinado que “el predio” constituye un equipamiento urbano destinado a Local Comunal sobre el cual recaía un acto de administrado que fue extinguido en mérito a la Resolución N° 495-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25 de junio del 2015, por tanto, mantiene su condición de bien de dominio público, motivo por el cual, para poder acceder al procedimiento de venta directa se debe acreditar que el bien ha perdido la condición de dominio público. Debiéndose aprobar previamente la desafectación administrativa de “el predio”, en mérito a lo establecido en el artículo 92°<sup>3</sup> de “el Reglamento”.

**16.** Que, en ese contexto, resulta necesario que los solicitantes deban cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222°<sup>4</sup> de “el Reglamento”. Ahora bien, de la

<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.

<sup>3</sup> **Artículo 92.-** Desafectación de predios de dominio público 92.1 De manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable. 92.2 La pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal.

<sup>4</sup> **3. Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u

calificación formal de los documentos presentados por “la administrada”, con los cuales pretende acreditar el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; se advierte lo siguiente:

- a) La copia de la declaración jurada del impuesto predial (HR, PU) del año 1994 y del recibo de pago de arbitrios municipales del año 2008, se advierte que la información que se consigna en ellas pertenece a un predio ubicado en la Mz I, lote 10 de la Ampliación Vista Alegre, el cual no corresponde al predio solicitado.
- b) La Carta 63 -2020-SGR-GAT/MDVMT de fecha 16 de enero del 2020, el recibo de Luz de fecha 13 de diciembre de 2019, emitido por Luz del Sur; la Carta N° 1641-2019-EC-VES de fecha 30 de diciembre del 2019, emitida por SEDAPAL; la Carta N° 126-2020-SGF-GAF/MVMT de fecha 04 de diciembre del 2020 emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo; el Estado de cuenta de Impuesto predial de la Municipalidad de Villa María del Triunfo emitido el 13 de mayo del 2014; la Copia de Memorandum N° 105-2020-SGRYFT-GAT/MVMT, de fecha 10 de agosto del 2020 emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo; y la copia del Oficio N° 1203-2020/SBNDGPE-SDDI del 09 de marzo del 2020 emitido por esta Subdirección; son documentos que no resultan idóneos para sustentar la antigüedad de la posesión de la causal invocada toda vez que fueron emitidas con posterioridad a la fecha antes mencionada.

**17.** Que, en ese sentido, resulta necesario que “la administrada” deba cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222° del Reglamento; razón por la cual esta Subdirección mediante Oficio N° 04567-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre del 2022, le requirió que presente lo siguiente: **a)** medios probatorios de acuerdo a lo señalado en el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”, los cuales deberán guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud de compraventa; **b)** presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (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”. (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

**18.** Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “la administrada” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, tal como consta en el Acta de Constancia de devolución (foja 59), dicha dirección no pudo ser ubicada por falta de referencia, por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo procediéndose a la devolución del documento.

**19.** Que, en ese sentido, mediante Oficio N° 00217-2023/SBN-DGPE-SDDI, del 12 de enero de 2023 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 60) se reitera la evaluación formal de la solicitud a fin de que subsane las observaciones contenidas en “el Oficio”, siendo dirigido al domicilio indicado en el Documento Nacional de Identidad de “la administrada” (Mz “I”, Lote 10, Asentamiento Humano-Villa Limatambo - Villa María del Triunfo-CELULAR: 924529097); siendo notificado el día 10 de marzo del 2023, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.1 del “TUO de la Ley N° 27444”, siendo recibido por Alejandro Torres Paz, identificado con D.N.I. N° 10667412, en su condición de tío de “la administrada”. En ese sentido, se le tiene por bien notificado. Razón por la cual 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 **27 de marzo del 2023**.

**20.** Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (fojas 62), se advierte que “la administrada” 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; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento 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.

---

otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

**21.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR- 00002- 2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de conformidad con los artículos 53 y 54 del “ROF de la SBN”.

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, el Informe Brigada N° 0343-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2013 y el Informe Técnico Legal N° 0388-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GLADYS PAZ AQUINO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 18.1.1.4

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**