



## **RESOLUCIÓN N° 0380-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de abril del 2023

### **VISTO:**

El Expediente N° **792-2019/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **HÉCTOR QUISPE GASPAS** y **GILBERTINA CARBAJAL HUAMÁN**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 95,68 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito Ate, provincia y departamento 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 19 de julio de 2019 (S.I. N° 24311-2019), **HÉCTOR QUISPE GASPAS** y **GILBERTINA CARBAJAL HUAMÁN** (en adelante “los administrados”), peticionan 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 “los administrados”; b) Copia fedateada Constancia de posesión emitida por la Junta directiva del AA.HH. Inmaculada Concepción de fecha 02.07.20004; c) Copia de constancia de posesión N° 728-2017/MDA/GDU-SGPUC de fecha 01.03.2017; d) copias simples de recibos de pagos de impuesto predial emitido por la Municipalidad Distrital de Ate; e) Copia de declaración jurada de Impuesto predial HR, PR del año 2005; f) Copia de la partida registral N° P02195818 del Registro Predial Urbano del Registro de Predios de Lima; g) Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico, documentación técnica suscrita por el Arquitecto Raúl E. Rospigliosi Benavides con CIP N° 2148 (Habilitado) de fecha marzo del 2015.

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° 01023-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de setiembre del 2019, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Constituye un equipamiento urbano destinado para Servicios Comunales, que se encuentra dentro de la propiedad identificada como Lote 1, Mz. U, del Asentamiento Humano Inmaculada Concepción Sector A-2 inscrito a favor del Estado, en el código de predio N° P02195818 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, identificado con el CUS N° 40416.

<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.

- ii) De las Fichas Técnicas de inspección realizadas en las fechas 31.07.2008 y 01.09.2017 se visualiza en el ámbito de “el predio” una edificación de material noble, el cual estaría siendo ocupado por la Familia Quispe Carbajal, además cuenta con servicios de energía eléctrica, agua y desagüe.
- iii) Del análisis de cambio físico mediante el empleo de imágenes satelitales comprendido entre el período marzo del 2010 y diciembre del 2018 se observa la presencia de construcciones en “el predio”, que visualizado en la imagen de Street View de fecha setiembre del 2013 se corrobora la existencia de una construcción que presenta 3 pisos y una azotea de material noble.
- iv) Del mismo modo, según las Fichas Técnicas de inspección realizadas en las fechas 31.07.2008 y 01.09.2017 se visualiza en el ámbito de “el predio” una edificación de material noble, el cual estaría siendo ocupado por la Familia Quispe Carbajal, además cuenta con servicios de energía eléctrica, agua y desagüe.
- v) De la documentación presentada, en particular de las copias de las declaraciones juradas del año 2005, y los recibos de pago de fecha 29.11.2007, emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate, del predio, ubicado en la “Mz E, Lote 8, AAHH Inmaculada Concepción – ATE”, lo que corresponde a lo solicitado por “los administrados”, sin embargo, revisado el PTL del pueblo en mención existe una discrepancia dado que “el predio” se encuentra formando parte del Lote 1, Mz U, Asentamiento Humano Inmaculada Concepción – sector A-2.
- vi) Se superpone con la zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, según el Plano de Zonificación del distrito de Ate - Área de Tratamiento Normativo I-II, aprobado por Ordenanza N° 1099-MML del 30-11-2007, compatible con el uso vivienda que se le viene destinando a “el 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 v) corresponden al mismo, esta Subdirección mediante Oficio N° 1142-2020/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo del 2020, reiterado con el Oficio N° 5341-2021/SBNDGPE-SDDI del 17 de diciembre del 2021, ha solicitado información a la Municipalidad Distrital de Ate, 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, en ese sentido, habiéndose determinado que “el predio” constituye un equipamiento urbano destinado a Local Comunal, 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”.

**15.** 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 calificación formal de los documentos presentados por “los administrados”, 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 constancia de posesión emitida por la Junta directiva del AA.HH. Inmaculada Concepción de fecha 02.07.2004, éste se trata de un documento privado, por lo que no cumple con la formalidad establecida en el artículo 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.
- b) Las declaraciones juradas del año 2005, y los recibos de pago de fecha 29.11.2007, emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate, a nombre de Carbajal Huamán Gilbertina, del predio ubicado en la Mz E, Lote 8, AAHH Inmaculada Concepción – ATE, corresponde a lo solicitado por “los administrados”, sin

<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 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.

embargo, revisado el PTL del pueblo en mención existe una discrepancia dado que “el predio” se encuentra formando parte del Lote 1, Mz U, Asentamiento Humano Inmaculada Concepción – sector A-2.

- c) La copia de constancia de posesión N° 728-2017/MDA/GDU-SGPUC de fecha 01 de marzo del 2017, con este documento pretenden acreditar que vienen ejerciendo la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, no resultando idóneo para sustentar la antigüedad de la posesión de la causal invocada toda vez que fue emitida con posterioridad a la fecha antes mencionada.

**16.** Que, en ese sentido, resulta necesario que “los administrados” deban cumplir con acreditar formalmente 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° 04070-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre del 2022, les 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)** aclarar respecto a la ubicación exacta y real de “el predio” si se trata del ubicado en la Mz E, Lote 8, AAHH Inmaculada Concepción – ATE, o lo consignado en el PTL el cual señala que se encuentra formando parte del Lote 1, Mz U, Asentamiento Humano Inmaculada Concepción – sector A-2, debiendo presentar la documentación correspondiente; **c)** aclarar y/o ratificar el estado civil, a su vez deberán presentar ambos 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”, salvo que cuente con régimen de separación de patrimonios, que de ser el caso, se deberá agregar la partida registral del registro personal donde consta inscrito. 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 “TUO de Ley N° 27444”.

**17.** Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “los administrados” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, tal como consta en el Acta de Constancia de devolución, 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. En ese sentido, mediante Oficio N° 00218-2023/SBN-DGPE-SDDI, del 12 de enero de 2023 (en adelante “el Oficio 1”) se reitera la evaluación formal de la solicitud a fin de que subsane las observaciones contenidas en “el Oficio”, siendo dirigido al mismo domicilio indicado por “los administrados”, agregando referencias para su ubicación (AA.HH. Inmaculada Concepción Mz "E" - Lote 8 - Comité 4 - Sector A2 - Referencias: Por la curva del "Amauta" al costado de la librería "Kely"- Celular: 988882367); siendo notificado el día 16 de marzo del 2023, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.1 del “TUO de la Ley N° 27444”, siendo recibido por el administrado Héctor Quispe Gaspar, identificado con D.N.I. N° 23258028. 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 **31 de marzo del 2023**.

**18.** Que, es preciso señalar que mediante escrito presentado el 24 de marzo de 2023 (S.I. N° 07380-2023); es decir, dentro del plazo señalado, “los administrados” adjuntaron documentación con la cual pretende subsanar las observaciones advertidas, en “el Oficio 1”, en ese contexto corresponde evaluarlos a fin de determinar el cumplimiento de las observaciones formuladas por esta Subdirección a través de “el Oficio 1” conforme se detallará a continuación:

**a) Respecto a la primera observación:**

“Los administrados”, presentan nuevamente la copia de Constancia de posesión N° 728-2017/MDA/GDU-SGPUC de fecha 01 de marzo del 2017 del cual se puede advertir que éste ya fue evaluado por esta Subdirección y que sirvió como sustento para determinar que “los administrados” no cumplieron con acreditar formalmente el ejercicio de posesión establecido en el literal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por tanto, no han cumplido con subsanar la presente observación advertida.

**b) Respecto a la segunda observación:**

“Los administrados”, no han aclarado ni presentado ningún documento referido a la ubicación real de “el predio”, por lo cual aún se mantiene la discrepancia entre la ubicación del PTL dado que se encuentra formando parte del Lote 1, Mz. U, Asentamiento Humano Inmaculada Concepción – sector A-2 y la

ubicación señalada por “los administrados” es en la Mz. E, Lote 8, AAHH Inmaculada Concepción – ATE. Por lo expuesto, se concluye que tampoco han cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

**c) Respecto a la tercera observación:**

Si bien es cierto en el escrito presentado, “los administrados” no señalan de forma expresa tener el estado civil de casados, sin embargo, adjuntan una partida de matrimonio emitida el 11 de abril del 2012, en el cual se certifica el matrimonio realizado el 30 de diciembre de 1999 ante la Municipalidad del Centro Poblado de Huanaspampa; por tanto, se colige que los administrados conforman una sociedad conyugal.

Por otro lado, también se les requirió presentar a ambos 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”, advirtiéndose que tan solo se ha presentado una declaración jurada firmada por don Héctor Quispe Gaspar, faltando la declaración firmada por doña Gilbertina Carbajal Huamán, por tanto, no han cumplido con subsanar la presente observación advertida.

**19.** Que, de lo señalado en el precedente considerando, ha quedado determinado que “los administrados” no han cumplido con subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio 1”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

**20.** 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° 0356-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2013 y el Informe Técnico Legal N° 0433-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2013.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **HÉCTOR QUISPE GASPAS y GILBERTINA CARBAJAL HUAMÁN**, 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**