

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0642-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente N° **1185-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MELANIE JAZMIN SOLANO PEREZ**, mediante la cual peticona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su posterior **VENTA DIRECTA** de un terreno de área de 122,36 m², ubicado en el Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Mz. F Lote 17 del Zona Parque Industrial N°1 de Huaycán, en el distrito de Ate, 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 (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 20 de octubre de 2022 (S.I. N° 27891-2022) **MELANIE JAZMIN SOLANO PEREZ** (en adelante “la administrada”), solicita la desafectación administrativa y posterior venta directa de “el predio”, señalando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; manifestando tener posesión pública y continua desde el año 2004 donde se encuentra su taller de elaboración de muebles de madera (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** copia de documento nacional de identidad de “el administrado” (fojas 4); **ii)** certificado literal de la partida P02156663 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 5 al 18); **iii)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 19 al 21); **iv)** memoria descriptiva (fojas 22); **v)** plano de ubicación y localización (fojas 23); **vi)** plano perimétrico (fojas 24); **v)** constancia de posesión N° 30744-2021 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate del 30 de julio de 2021 (fojas 25); **vi)** declaración jurada de impuesto predial del año 2021 y recibos de pago (fojas 26 al 32); **v)** recibos de luz del 2022 (fojas 33 y 34); y, **vi)** 03 fotografías del predio (fojas 35 y 36).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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”).

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 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 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1640-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2022 (fojas 37 al 40) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Se encuentra comprendido según detalle siguiente:

N°	CUS	Titular	USO	Partida	Área	(%)
				(O.R. Lima)	(m2.)	
1	39622	ESTADO - SBN	Otros Usos	P02156663	36.96	30.20
2	-	Asociación de Vivienda Taller Parque Industrial Huaycan - ASVITA - PIH	Lote Industrial	P02134116	85.40	69.80
Área grafica del predio					122.36	100.00

- ii. El Parque Industrial N°1 de Huaycán – Área de Protección Ambiental corresponde a un predio matriz de 81 010,07 m² denominado Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, Lote APA, Zona Parque Industrial de Huaycán, inscrito a favor del Estado en la partida registral N°P02156663 del Registro Predial Urbano de Lima, cuyo uso registral es OTROS USOS.
- iii. Según la partida registral N° P02156663 corre la inscripción de afectación en uso a favor del Obispo de Chosica, Municipalidad de Ate y Comunidad Autogestionaria de Huaycán, por un plazo indeterminado con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones. Sin embargo, en el Asiento 00008 se declara la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, de acuerdo a lo dispuesto, mediante Resoluciones N°858-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11/09/2015 y N° 0385-2016/SBN-DGPE-SDAPE y N° 117-2016/SBN-DGPE.
- iv. Se ha determinado un área de libre disponibilidad de 36,96 m² (que representa el 30.20% de “el predio”) de propiedad del Estado inscrita en la partida registral N° P02156663.
- v. Se superpone en 36,96 m² (que representa el 30.2% de “el predio”) con ámbito del proceso judicial contenido en el legajo 149-2019, (Expediente Judicial N° 11528-2018), materia del proceso: impugnación de resolución administrativa, en estado no concluido.
- vi. Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, “la administrada” no presentó documentos que acrediten posesión con fecha de emisión anterior al 25 de noviembre del 2010.
- vii. Es un terreno ubicado en zona de expansión urbana, de pendiente empinada, parcialmente ocupado por una edificación de tipo vivienda que representa el 85% de área total, los indicios de ocupación datan de fecha posterior al 2016, análisis sustentado en las imágenes del Google Earth.
- viii. Se encuentra en zonificación asignada como Vivienda Taller – VT.

11. Que, respecto al área de 85.40m² (que representa el 69.80% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de terceros (Asociación de Vivienda Taller Parque Industrial Huaycán - ASVITA-PIT); por lo tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el noveno considerando de la presente resolución.

12. Que, en virtud de lo expresado en los considerando precedentes, se colige que si bien se ha aprobado la extinción de la afectación en uso del área 36.96 m² de (que representa el 30.20% de “el predio”), no obstante, aún constituye un bien de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2^o del numeral 3.3 del

¹ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las

artículo 3° de “el Reglamento”; salvo que hubiese perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público, de conformidad con lo previsto en el artículo 92.1. de “el Reglamento” concordado con el artículo 5.14.1. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN” según el cual establece que **de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para la prestación de 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**. En este caso, la desafectación administrativa³ deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 5.14.1 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” (el resaltado y subrayado es nuestro).

13. Que, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, respecto del área de 36.96 m² (que representa el 30.20% de “el predio”), al haberse determinado que es de dominio público del Estado sobre el que podría evaluarse su desafectación administrativa(en adelante, “el área disponible”); teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos para la causal 3)⁴ del artículo 222° de “el Reglamento” que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

- i) **Para el inciso 3): a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, **b)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”).

14. Que, en tal contexto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante el cual “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose que adjunta:

- La copia simple de posesión N° 30744-2021 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate el 30 de julio de 2021; copia de recibo de Luz del Sur de 7 de setiembre de 2022, 7 de julio de 2022; fotografías; han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.
- Copia simple de declaración jurada de impuesto predial 2021 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate el 26 de julio de 2021 y recibos de pagos cancelados el 31 de julio de 2021, han sido emitidos y pagados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo tanto, no cumplen con lo dispuesto en el numeral 5.7.3 del artículo 5.7 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”⁵.

15. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 05320-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2022 (fojas 41) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo siguiente: **i)** presentar documentación técnica que reformule el área disponible; **ii)** presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud de la causal 3) del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; 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

normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales

³ **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.

⁴ **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.

⁵ **5.7 Reglas para la evaluación de las causales de posesión**

5.7.3 Los documentos que acreditan la antigüedad de la posesión deben guardar correspondencia con el predio materia de solicitud. La discrepancia entre el área indicada en los documentos con el área real solicitada en venta no invalida los efectos probatorios de tal documentación, siempre que de los demás datos se desprenda que corresponde al predio solicitado en venta.

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”).

16. Que, “el Oficio” fue notificado bajo puerta el 10 de marzo de 2023 (fojas 44), según el acta de notificación bajo puerta en la dirección señalada en el tercer considerando de la resolución; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 21.5 del artículo 21° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”⁶. En tal sentido, 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 de 2023.**

17. Que, mediante escrito s/n presentado el 3 de marzo de 2023 (S.I. N° 05405-2023), es decir dentro del plazo, “la administrada” adjunta los siguientes documentos: **i)** copia de documento nacional de identidad (fojas 47); **ii)** copia de la declaración del impuesto predial del año 2023, 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 (fojas 48 al 67); **iii)** contrato de transferencia de derecho de posesión y venta de predio (fojas 68); **iv)** certificado domiciliario de 7 de febrero de 2023 (fojas 70); **v)** memoria descriptiva (fojas 71); **vi)** planos (fojas 72); y, **vii)** declaración jurada (fojas 74).

a) Respecto a la primera observación:

“La administrada”, ha presentado el plano perimétrico y plano de ubicación y localización, por lo tanto, esta Subdirección elaboro el Informe Preliminar N° 755-2023/SBN-DGPE-SDDI el 28 de junio de 2023 señalando que presenta deficiencias técnicas dado que se encuentra desplazado en 25 m aproximadamente al Oeste, sin embargo, se procedió a georreferenciar elaborado el informe con la poligonal reubicada, no existiendo discrepancia con el área reformulada.

Por lo que se concluye que ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

b) Respecto a la segunda observación:

“La administrada”, presenta copia de la declaración del impuesto predial del año 2023, 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 (fojas 48 al 67); y el contrato de transferencia de derecho de posesión y venta de predio (fojas 68); sin embargo, dichos documentos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y no consignan información suficiente para determinar la correspondencia con “el predio”; por lo tanto, no resulta documento idóneo para acreditar la posesión en “el predio”.

Por lo tanto, la administrada, no ha subsanado la segunda observación advertida.

c) Respecto a la segunda observación:

“La administrada”, presenta la declaración jurada en la que señala que no tiene impedimentos para adquirir derechos reales. Por lo tanto, la administrada, ha subsanado la tercera observación advertida.

18. Que, ha quedado determinado que “la administrada” no ha cumplido con subsanar una de las tres observaciones formuladas en “el Oficio”, 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.

19. Que, a mayor abundamiento corresponde precisar que la inadmisibilidad declarada a través de “la Resolución” no constituye un pronunciamiento sobre el fondo por lo que “la administrada” tiene expedito el derecho de presentar nuevamente su solicitud de venta directa, considerando la normativa vigente.

⁶ 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

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 según el art. 53 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, Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 649-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 728-2023/SBN-DGPE-SDDI de 13 de julio de 2023

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MELANIE JAZMIN SOLANO PEREZ**, por los fundamentos 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 procedimiento 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI