

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0778-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de agosto del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.º 707-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la sociedad conyugal conformada por los Srs. Juan Carlos Aragón Loayza y Margarita Vallenás de Aragón, respecto del predio de 402,24 m<sup>2</sup>, constituido por el Lote 4-A, Manzana Z1, Centro Poblado Andahuaylillas, distrito de Andahuaylillas, provincia de Quispicanchi, departamento de Cusco, inscrito en la Partida N.º P31041945 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N.º X-Sede Cusco y signado con el CUS 183257; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley N.º 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021- VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, mediante la carta s/n presentada a esta Superintendencia el 31 de julio de 2018 (Sl. N.º 28099-2018) (fojas 01 al 05), la sociedad conyugal conformada por los Srs. Juan Carlos Aragón Loayza y Margarita Vallenás de Aragón (en adelante "los administrados"), solicitaron la venta directa por causal establecida en el literal c) del Artículo 77º del derogado Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA que aprobó el Reglamento de la Ley N.º 29151, respecto del área de 400,00 m<sup>2</sup>, que formaba parte del predio de mayor extensión ubicado en la Calle Cusco s/n, Manzana Z1, Lote 4, Centro Poblado Andahuaylillas, distrito de Andahuaylillas, provincia de Quispicanchi, departamento de Cusco. Asimismo, es preciso señalar que posteriormente mediante la carta s/n recepcionada por esta Superintendencia el 11 de noviembre de 2019 (Sl. N.º 36343-2019) (fojas 117 al 118), "los administrados" hicieron de conocimiento, entre otras cosas, la variación de la causal de venta directa por la prescrita en el literal d) del Artículo 77º del derogado Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA;

3. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021- VIVIENDA - como el caso de autos - se adecúan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento al marco normativo vigente;

4. Que, es preciso señalar que el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el Artículo 218º 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 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los Artículos 100º y 223º de “el Reglamento” y en la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”);

5. Que, en el expediente del visto se viene tramitando el procedimiento de venta directa de “el predio”, el cual, en atención del numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, se adecuó al numeral 4) del Artículo 222º del citado cuerpo normativo;

6. Que, asimismo, los Artículos 188º y 189º de “el Reglamento” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público, razón por la cual, se evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y su libre disponibilidad; y en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

7. Que, se debe tener presente que el numeral 6.3) de “la Directiva” 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 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 189º de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva”;

8. Que, en atención a lo señalado y como parte de la calificación efectuada por esta subdirección se emitió el Informe de Brigada N.º 00805-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2021 (fojas 134 al 137), concluyéndose que: *i)* el área de 400.00 m<sup>2</sup> constituía un **bien de dominio público del Estado**; y, *ii)* que “los administrados” cumplieron con la presentación de los documentos detallados en el inciso 3 del subnumeral 6.2 del numeral 6º de “la Directiva”, a fin de acreditar la causal prevista en el numeral 4 del Artículo 222º de “el Reglamento”, por lo que de cumplir con la causal de venta invocada se deberá proceder a desafectar administrativamente “el predio”;

9. Que, ahora bien, es preciso señalar que a través del Oficio N.º 03878-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2021 y notificado el 21 de setiembre de 2021, esta subdirección informó a “los administrados” que habían superado la etapa de calificación formal del procedimiento de venta directa y que debido a la naturaleza jurídica del predio de 400.00 m<sup>2</sup> (bien de dominio público al constituir equipamiento urbano por proceso de formalización de COFOPRI), se debía evaluar la desafectación administrativa respectiva;

10. Que, posteriormente y como parte del procedimiento de venta directa, esta subdirección emitió el Informe de Brigada N.º 00926-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2022 (fojas 192 a 198), a través del cual se abordó la calificación sustantiva del requerimiento de venta directa promovido por “los administrados”, donde se determinó que: **i)** al momento de graficar a “el predio” con las medidas indicadas por “los administrados” en los documentos técnicos presentados, el polígono arrojó la extensión de 400,00 m<sup>2</sup>; sin embargo, al adecuar el polígono al predio matriz inscrito en los Registros Públicos, y a fin de evitar áreas residuales inexistentes, la extensión de “el predio” sería de 402,24 m<sup>2</sup> (en adelante “el predio”); **ii)** la solicitud formulada por “los administrados” se subsume en la causal prescrita en el numeral 4) del Artículo 222° de “el Reglamento”, habiéndose verificado la delimitación de “el predio” por obra civil de carácter permanente y que el documento presentado para acreditar y/o sustentar la antigüedad de su posesión corresponde a uno de los prescritos en el inciso 3 del numeral 223.2 del Artículo 223° de “el Reglamento” y en el inciso 3 del numeral 6.2 de “la Directiva”; **iii)** siendo que “el predio” constituye un bien de dominio público por constituir un equipamiento urbano, previo a la prosecución del trámite de venta, deberá aprobarse la desafectación administrativa respectiva, de conformidad con lo prescrito en el inciso 5.14.1 del numeral 5.14 de “la Directiva”, razón por la cual, como producto del análisis costo beneficio, se determinó que la compra venta a efectuarse resultaba comparativamente provechosa para el Estado, resultando procedente continuar con el trámite de venta directa;

11. Que, asimismo, es preciso señalar que mediante el Memorando N.º 00019-2023/SBN del 1 de febrero de 2023 (foja 210), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales prestó su conformidad a la prosecución del procedimiento de venta directa promovida por “los administrados” respecto de “el predio”, la cual tendrá efecto siempre que se concluya con el procedimiento de desafectación, tal como lo prescribe el numeral 6.8.3 de “la Directiva”;

12. Que, tomando en consideración la condición jurídica de “el predio”, se debe precisar el dominio público sometido a un régimen jurídico especial de derecho público, tiene en razón de su naturaleza y destino, caracteres jurídicos diferenciales como la imprescriptibilidad, la inalienabilidad e inembargabilidad, así como, el estar sujeto al control de la denominada “policía administrativa” que sobre él se ejerce; asimismo, de conformidad con lo prescrito en el ítem 2 del numeral 3.3 del Artículo 3° de “el Reglamento”, se establece que los bienes de dominio público: **i)** están destinados al Uso Público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; **ii)** Sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público, como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; y, **iii)** destinados al cumplimiento de los fines de la responsabilidad estatal o cuya concesión compete al Estado; y, **iv)** aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición;

13. Que, es preciso señalar a manera de complemento, que los bienes de dominio público tienen como características esenciales que: **i)** el uso de éstos puede darse por todas las personas, salvo limitaciones legales, y que su conservación y mantenimiento corresponda a una entidad; **ii)** la edificación sea de utilidad para prestar un servicio público; o, **iii)** su destino sea para el cumplimiento de un fin que le compete directamente al Estado;

14. Que, asimismo de conformidad con lo prescrito en el numeral 92.1 del Artículo 92° de “el Reglamento”, 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; asimismo, 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 tal como lo señala el numeral 92.2 del precitado artículo;

15. Que, en atención a lo señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución, esta subdirección puede señalar lo siguiente:

- 15.1. **Respecto al uso que le puede dar a los bienes de dominio público por todas las personas, salvo limitaciones legales, y que su conservación y mantenimiento corresponda a una entidad:** respecto a ello, debe indicarse que “los administrados” viene ejerciendo la posesión de “el predio” desde el año 2006 hasta la actualidad, siendo éstos los únicos que tienen acceso al mismo y le corresponde a ellos su conservación, situación de hecho que fue corroborada en campo tal como lo señala la Ficha Técnica N.º 0099-2021/SBN-DGPE-SDDI, por tanto, se acredita que la administración de “el predio” le corresponde a un particular.
- 15.2. **Respecto a que la edificación sea de utilidad para prestar un servicio público:** respecto a ello, debe señalarse que como producto de la inspección técnica efectuada a “el predio”, se determinó la existencia de ocupación por parte de “los administrados”, con fines habitacionales, lo que nos permitiría colegir que se hubiera perdido con ello la posibilidad de preferencia al interés colectivo y primando el interés particular, y ello debido a que en el interior de “el predio” se cuenta con infraestructura de material noble destinado a vivienda y espacios libres de ocupación que son destinados para área de comercio, recreación y/o descanso (área verde-jardín y patio con pisos de piedra tipo laja), pero que entre ellos guardan conexión directa razón por la cual, en el presente caso, se debe considerar que la posesión que ejercen “los administrados” es sobre la totalidad de “el predio” considerándose éste como una sola unidad inmobiliaria.

En tal sentido, con lo expuesto se colige que “el predio” no resulta de utilidad para el uso público o de soporte para la prestación de un servicio público.

- 15.3. **Respecto a que el destino sea para el cumplimiento de un fin que le compete directamente al Estado:** respecto a ello, debe tenerse presente que en el transcurso del procedimiento de inscripción de dominio y extinción de la afectación en uso del predio de 742.41 m<sup>2</sup> del cual formaba parte “el predio”, el instructor de dicho procedimiento administrativo (SDAPE), emitió la Resolución N.º 133-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2017, disponiendo la inscripción de dominio y extinción de afectación por incumplimiento de la finalidad por parte de la Municipalidad Distrital de Andahuaylillas.

Por tanto, se puede establecer que el motivo que sustentó la extinción de la afectación lo constituyó la ocupación y administración de “el predio” por parte de un tercero distinto a la “entidad afectataria”, dándole un fin particular, ya que lo destino para fines vivenciales y comerciales, razón por la cual, se acredita fehacientemente el no cumplimiento de dicho presupuesto.

Por los argumentos expuestos, queda demostrado que el grado de ocupación de “los administrados” respecto de “el predio” hace irreversible el uso público o la prestación de un servicio público, por tanto, contando con marco normativo habilitante, se debe proceder con la respectiva desafectación administrativa.

16. Que, sin perjuicio de lo ya señalado y en relación a lo prescrito en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, se verifican dos (02) presupuestos que deben concurrir de manera conjunta para proceder con la aprobación de la desafectación administrativa, siendo éstos: *i)* la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para prestar el servicio público; y, *ii)* el procedimiento administrativo debe ser calificado como viable:

16.1. ***Pérdida de la naturaleza o condición apropiada para la prestación del servicio:*** Si bien es cierto el subnumeral 92.3 del Artículo 92° de “el Reglamento” prescribe que *la invasión u ocupación ilegal de un predio de dominio público, por sí sola, no constituye ni sustenta la citada pérdida*, no es menos cierto precisar que corresponde al instructor del procedimiento de venta directa evaluar si dicha ocupación hace irreversible el uso o servicio público, lo cual en el presente caso se acredita, toda vez que producto de la inspección de campo efectuada el 14 de octubre de 2021, se verificó que en el interior de “el predio existe una vivienda de 70.00 m<sup>2</sup>, de dos pisos, construida de material noble con muros de bloquetas con columnas, presentando patios con pisos de piedra tipo laja, un jardín interior, un baño y lavandería y cochera, lo que nos permite colegir que la totalidad de “el predio” viene siendo destinado para fines habitacionales, tal como se desprende de la Ficha Técnica N.º 0099-2021/SBN-DGPE-SDDI (foja 171), razón por la cual, queda demostrado que el grado de ocupación de “los administrados” respecto de “el predio” hace irreversible el uso público o la prestación de un servicio público, por tanto, contando con marco normativo habilitante, se debería proceder con la respectiva desafectación administrativa.

16.2. ***Procedimiento administrativo calificado como viable:*** de conformidad con lo prescrito en el sexto, séptimo y octavo considerando de la presente resolución, se acredita que el requerimiento de venta promovido por “los administrados” superó tanto la etapa de calificación formal como la sustantiva, se han efectuado las acciones de valuación comercial y publicidad del aviso de venta, razón por la cual, se desprende que el presente procedimiento de venta directa fue calificado como viable y producto del análisis costo beneficio, resultaba comparativamente provechosa para el Estado.

17. Que, en virtud a los argumentos expuestos, al haberse determinado que “el predio” perdió la condición para la prestación de un servicio público y que se cuenta con la viabilidad para el otorgamiento del derecho de propiedad a favor de “los administrados”, corresponde previamente aprobar su desafectación administrativa;

18. Que, una vez aprobada la desafectación administrativa de “el predio”, la presente resolución deberá ser publicada en el Diario Oficial “El Peruano” o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, así como en la sede digital de esta Superintendencia, y el costo de dicha publicidad será asumida por “los administrados”, tal como lo prescribe el subnumeral 5.14.1 del numeral 5.14 de “la Directiva”; correspondiendo otorgar el plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente Resolución, para que “los administrados” remitan a esta Superintendencia la respectiva publicación en el diario, en virtud del numeral 4 del Artículo 143° del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, bajo apercibimiento de darse por concluido el procedimiento de venta directa y, consecuentemente, informarse a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que inicien las acciones tendientes a la recuperación de “el predio” y, evaluar la incorporación del mismo a una futura venta bajo la modalidad de subasta pública;

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA,

el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, el TUO de la Ley N.º 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, “la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN”, la Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 00874-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2023;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.** - Aprobar la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de dominio público a dominio privado del Estado, respecto del predio de 402,24 m<sup>2</sup>, constituido por el Lote 4-A, Manzana Z1, Centro Poblado Andahuaylillas, distrito de Andahuaylillas, provincia de Quispicanchi, departamento de Cusco, inscrito en la Partida N.º P31041945 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N.º X-Sede Cusco y signado con el CUS 183257.

**Artículo 2º.** - Disponer la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N.º X-Sede Cusco.

**Artículo 3º.** - Disponer la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, otorgándose a la sociedad conyugal conformada por el Sr. Juan Carlos Aragón Loayza y Sra. Margarita Vallenás de Aragón, el plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir de la notificación de la presente Resolución, para que remita a esta Subdirección, la respectiva publicación, bajo apercibimiento de darse por concluido el procedimiento de venta directa.

**Artículo 4º.** - Disponer la publicación de la presente resolución en el Portal Institucional de la SBN.

**Regístrese y comuníquese. –**

**CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ**

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**