

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0870-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 397-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AUSBERTO GUILLERMO MALLQUI NEYRA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 35,00 m², ubicado en el Asentamiento Humano Los Libertadores y Augusto Salazar Bondy, manzana H, lote 1, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P02061236 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 22 de abril del 2024 (S.I. N° 10850-2024) y escrito presentado el 26 de abril del 2024 (S.I. N° 11360-2024) Ausberto Guillermo Mallqui Neyra (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio” bajo la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Solicitud de compra venta, suscrito con fecha 20.03.2024 (fojas 2); **b)** Declaración Jurada de no tener impedimento de adquirir derechos reales del Estado (foja 2); **c)** Declaración jurada de autenticidad de documentos presentados en copia simple (foja 3); **d)** Plano perimétrico – localización, P-01, U-01, con un área de 35,00 m², suscrito por Ing. Civil Orlando Salhuana Armas CIP 10776 (foja 4); **e)** Memoria descriptiva, del lote 1, manzana H, Asentamiento Humano Los Libertadores y Augusto Salazar Bondy, suscrita por Ing. Civil Orlando Salhuana Armas CIP 10776 (foja 5); **f)** Copia de certificado literal de la partida P02061236 (fojas 6 y 7); **g)** Declaración jurada de impuesto predial del 2018, determinación de arbitrios del 2018, a nombre del administrado y esposa (Nayda Patricia Ramon Espinoza) (fojas 8 al 10); **h)** Listado general de cuentas corrientes de impuesto predial correspondiente a las cuotas del 2005 hasta 2010, de fecha 06.12.2022; **i)** Acta de transferencia del lote 1, manzana H, del AA. HH. Los Libertadores, por asamblea general de los asociados, de fecha 22 de octubre del 2009 (foja 11); **j)** Recibo de consumo de gas natural CALIDDA a nombre

de Auberto Guillermo Mallqui Neyra, Mz H lote 17, del AA. HH. Los Libertadores, Ate, Lima de agosto del 2021 (foja 12); **k**) Recibo de consumo de agua SEDAPAL a nombre de Ramon Espinoza Nayda Patricia, PS. Victoria 0, H 01, AA. HH. Los Libertadores, Ate, Lima de agosto del 2023 (foja 12); y, **l**) Recibo de consumo de agua energía eléctrica LUZ DEL SUR nombre de Ramon Espinoza Nayda Patricia, Mz. H, Lt. 1, AA. HH. Los Libertadores, Ate, Lima de setiembre del 2023 (foja 13).

4. 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”).

5. 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 numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00753-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio del 2024 (fojas 27 al 32), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Reconstruido el polígono en el Sistema de Coordenadas UTM 18S PSAD 56 consignada en la documentación técnica presentada por “el Administrado” se obtuvo un área gráfica de 36,34 m², discrepando en un área de 1,34 m² con “el predio”, la misma que no se encontraría dentro de las tolerancias catastrales. No obstante, la discrepancia advertida – se presume – que es producto de un error de cálculo, toda vez que las medidas perimétricas que contiene el plano presentado por “el Administrado”, coinciden con las inscritas en la partida materia de evaluación.
- ii. Efectuada la consulta a la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN y el visor de SUNARP, se advirtió que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia¹ en la partida registral N° P02061236 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX– Sede Lima, registrado con el Código Único SINABIP – CUS N° 40201. Asimismo, revisado los antecedentes registrales se advierte que se trata de un lote de equipamiento urbano de 35,00 m² destinado a otros usos, conforme a la modificación del Plano de Trazado y Lotización signado con código N° 1587-COFOPRI-2000-GT, aprobada por Resolución N° 1313-200-COFOPRI-GT, por lo que constituye un predio de dominio público por su naturaleza.

¹ En mérito a la Resolución N° 0939-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 27 de setiembre de 2019.

- iii. Del análisis de la partida registral N° P02061236, se advierte que en el Asiento 00002 se inscribió la afectación en uso (vigente) a favor de la Municipalidad Distrital de Ate, con la finalidad de destinarlo al desarrollo específico de sus funciones: uso municipal.
- iv. Tiene zonificación asignada como zona residencial de densidad media (RDM), conforme al Plano de zonificación del distrito de Ate, denominado Reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de Lima Metropolitana ordenanza N° 620-MML, Plano de zonificación de Lima Metropolitana Ate, Área de Tratamiento Normativo I - II, aprobado por ordenanza N° 2495-MML del 24-08-2022.
- v. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth del periodo 2009 al 2024, se observa que en noviembre del 2009, “el predio” estaría desocupado, en la imagen de marzo de 2014 se aprecia de igual forma; no obstante, se visualiza que entre los años 2015 – 2016, (imágenes pocas nítidas - resolución inadecuada), se produciría la ocupación de la referida área.
- vi. En relación al acápite precedente, en la inspección técnica realizada por profesionales de esta Superintendencia el 11 de enero de 2019, registrado en la Ficha Técnica 0012-2019/SBN-DGPE-SDS, se verificó lo siguiente: *“Predio de forma irregular y topografía inclinada. Se accede a través de la Av. Prolongación Javier Prado (cuadra 90), para luego ingresar por la calle Huamanga hasta llegar a la calle Los Libertadores, continuando hasta la intersección con la calle Augusto Salazar Bondy e ingresar por el pasaje La Victoria. El inmueble viene siendo ocupado por terceros. Se pudo apreciar una edificación (en proceso de construcción) de material noble de dos pisos; cuanta con medidor de luz, gas y con caja de registro de desagüe, presenta un portón de fierro de dos hojas (ingreso único). No se pudo identificar a los ocupantes de la edificación (...).*

10. Que, en virtud de lo señalado en el acápite iii) del considerando precedente, se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate, siendo por tanto un bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a Otros Usos, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73² de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2³ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

11. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

12. 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 Final⁴ de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”. Asimismo, se comunicará a la Subdirección de Supervisión lo resuelto, a fin de que evalúe el inicio de supervisión del cumplimiento de finalidad, de conformidad con lo establecido en el literal d)⁵ del artículo 54° del “ROF de la SBN”.

² **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.

³ **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 normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

⁴ **Quinta. Acciones ante la culminación del procedimiento si aprobación de la compraventa directa**

(...)

Sin perjuicio de lo anterior, en caso el predio estatal se encuentre en posesión de el/la administrado(a) que solicitó la venta o de terceros, la SDDI o la que haga sus veces pone en conocimiento los hechos a la Procuraduría Pública competente para las acciones conducentes a la recuperación del predio.

⁵ **Artículo 54. Funciones de la Subdirección de Supervisión**

Son funciones de la Subdirección de Supervisión las siguientes:

(...)

d) Efectuar la supervisión del cumplimiento de la finalidad, destino asignado u obligaciones estipuladas por norma legal, acto administrativo o jurídico, aprobados o suscritos por la SBN o entidades del SNBE, respecto de los predios estatales de su propiedad o administración, comunicando el incumplimiento a la SBN o a las entidades del SNBE, para las acciones de su competencia;(…)

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 de Brigada N° 00454-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0902-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **AUSBERTO GUILLERMO MALLQUI NEYRA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública y Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, a fin de que procedan 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° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI