

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0896-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de julio del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 522-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DANIEL STEVE FLORES SANCHEZ**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y **VENTA DIRECTA** del predio de 300 m<sup>2</sup>, ubicado en el Asentamiento Humano José Olaya Balandra, manzana I, lote 3, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P03070429 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (en adelante “área solicitada”); 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), Ausberto Guillermo Mallqui Neyra (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa del “área solicitada” bajo la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Copia del DNI de “el Administrado” (foja 6); **b)** Boleta de pago de los Arbitrios Municipales e Impuestos Predial desde 1999 al 2023 (fojas 7 al 42); **c)** Constancia de Posesión expedida por el Asentamiento Humano “Jose Olaya Balandra” de fecha 1 de marzo de 2022 a nombre de “el Administrado” (foja 43); **d)** Certificado de Vivencia expedida por el Asentamiento Humano “Jose Olaya Balandra” de fecha 15 de julio de 2010 a nombre de “el Administrado” (foja 44); **e)** Copia de la Constancia de Contribuyente N° 083-2009-SGRF-GR/ML del 01.09.2009 y Copia de la Constancia de Contribuyente N° 038-2012-EFFT-GFCML del 2.05.2012 (fojas 45 y 46); **f)** Constancia de Posesión N° 0694-2012-GDU/ML expedida por la Municipalidad Distrital de Lurín de fecha 6 de junio de 2012 (foja 47); **g)** Escrito SGP.DPNS.0474983 expedido por Luz del Sur de fecha 18 de febrero de 2005 dirigiéndose a “el Administrado” (fojas 48 y 49); **h)** contrato de prestación de servicios de telecomunicaciones “Fonofácil Plus” entre “el Admistrado” y la empresa Telefónica del Perú S.A.A. del año 2003; **i)** Documentación técnica de la Resolución Gerencial N° 010-2012-GDU/ML del 02.04.2012, el cual, se realiza la visación de los

planos para servicios básicos (Plano de Trazado y Lotización y Memoria Descriptiva) (fojas 54 al 57); **j**) Recibos de Luz del 13.09.2005, 12.03.2008, 13.06.2012, 10.09.2022, 16.05.2023 emitidas por la empresa Luz del Sur con suministro 1467218 (fojas 59 al 63); y, **k**) Panel Fotográfico de “el área solicitada” (fojas 64 al 66).

**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 las solicitudes, 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, el numeral 92.1° del artículo 92° de “el Reglamento” prevé que 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, pasándolo al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

**9.** Que, por su parte el inciso 92.2 del artículo 92° de “el Reglamento” precisa que 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.

**10.** 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.

**11.** Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00820-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio del 2024 (fojas 67 al 69), en el que se concluye, respecto del “área solicitada”, entre otros, lo siguiente:

- i. 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 “área solicitada” forma parte de un predio de mayor extensión (1 668,60 m<sup>2</sup>) inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia<sup>1</sup> en la partida registral N° P03070429 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX– Sede Lima, registrado con el Código Único SINABIP – CUS N° 136966. Asimismo, revisado los antecedentes registrales, se advierte que el referido predio

<sup>1</sup> En mérito a la Resolución N° 0198-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24 de setiembre de 2020.

constituye un lote de equipamiento urbano destinado a centro educativo, conforme se indica en el Asiento 00001 de la citada partida registral.

- ii. Del análisis de la partida registral N° P03070429, se advierte que en el Asiento 00002 se inscribió la afectación en uso (vigente) a favor del Ministerio de Educación, con la finalidad de destinarlo al desarrollo específico de sus funciones: Centro Educativo.
- iii. De la consulta al aplicativo SINABIP en el rubro de Informes Asociados al CUS N° 136966 se verificó que, a la fecha, no existe procedimiento de extinción de la afectación en uso en curso.
- iv. Según el visor del aplicativo web Estadística de la Calidad Educativa (ESCALE) del Ministerio de Educación, se visualiza que sobre parte del predio de mayor extensión (del cual forma el “área solicitada”), se ubica el Centro Educativo Inicial “Semillitas de Jesús”, con Código N° 21275875; no obstante, no se visualiza el área total de ocupación del referido centro educativo.
- v. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth del periodo 2007 al 2024, se visualiza una delimitación marcada por la construcción, concordante con el Plano de Trazado realizado por la Municipalidad Distrital de Lurín, entregado por “el Administrado”. Asimismo, revisadas las imágenes del Street View de mayo del 2023 se desprende que el predio de 1 668,60 m<sup>2</sup>, se encuentra ocupado de la siguiente manera: **a)** Institución Educativa “Semillitas de Jesús” (no se puede hallar el área precisa de ocupación), **b)** ocupación de “el Administrado” sobre “área solicitada”, y **c)** otras ocupaciones de terceros.

**12.** Que, ahora bien, de acuerdo a lo establecido en el numeral 1) del artículo 3° de Texto único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “el TULO de la Ley N.º 27444”), uno de los requisitos de validez de los actos administrativos es la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

**13.** Que, en ese sentido, a fin de evitar posibles nulidades, resulta necesario que esta Subdirección, como órgano de línea de la SBN, determine su competencia respecto a “el área solicitada”, ello en el marco de lo dispuesto por el numeral 72.1) del artículo 72° de “el TULO de la Ley N.º 27444”, que establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

**14.** Que, por otro lado mediante el Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, se desarrolla el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) como el conjunto de principios, procesos, normas, procedimientos, técnicas e instrumentos para la provisión de bienes, servicios y obras, a través de la Cadena de Abastecimiento Público, orientado al logro de resultados; siendo la Dirección General de Abastecimiento – DGA el ente rector del SNA, de acuerdo con el artículo 5° del referido cuerpo normativo.

**15.** Que, el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, aprobado mediante Decreto Supremo N° 217-2019-EF, define en su artículo 4° a los bienes inmuebles como aquellas edificaciones bajo la administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo. Asimismo, el inciso f) del artículo 5° de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01 – Directiva que regula los actos de adquisición y disposición final de bienes inmuebles, indica que los bienes inmuebles (...) *“incluyen los terrenos sobre los cuales han sido construidas las edificaciones. Asimismo, forman parte del bien inmueble las áreas sin edificaciones que se encuentran dentro de su perímetro, así como las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”*.

**16.** Que, estando al marco legal expuesto, respecto de “el área solicitada”, se advierte una edificación bajo la posesión de “el Administrado”; no obstante, sobre el predio de mayor extensión –que abarca “el área solicitada”– también se observa una ocupación parcial de una edificación (Centro Educativo Inicial “Semillitas de Jesús”) con características de bien inmueble conforme a lo estipulado en el numeral 3.14<sup>2</sup> del Informe N° 014-2024-EF/54.06 del 17 de enero de 2024 expedido por la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de

---

<sup>2</sup> De la lectura del artículo 4 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, concordante con el literal f) del artículo 5 de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01, se desprende que un bien será considerado como un bien inmueble dentro del ámbito del SNA, cuando se cumplan de manera concurrente– las siguientes condiciones:

- i) Cuento con edificaciones;
- ii) Se encuentre bajo la administración de una entidad pública, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen; y,
- iii) Se encuentre destinado al cumplimiento de sus fines, independientemente de su uso efectivo.

Economía y Finanzas. Adicionalmente, es menester indicar lo señalado en el tercer párrafo del acápite i) del numeral 3.15 del Informe precitado:

*(...).* Asimismo, para los fines del SNA, **existe únicamente un área total, que es el área inscrita en la Partida registral, independientemente de que una parte se encuentre libre de edificaciones o se encuentre con ocupación de terceros.** (...) (el subrayado es nuestro).

17. Que, en ese orden de ideas, se colige que, el “área solicitada” se constituye como parte integrante del referido bien inmueble a pesar de que esté bajo la ocupación de “el Administrado”. En consecuencia, la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF es la entidad competente para aprobar, transferir u otorgar derechos en el marco del Decreto Legislativo N° 1439 y Decreto Supremo N° 217-2019-EF; razón por la que, esta Superintendencia carece de competencia para tramitar acto alguno de disposición sobre “el área solicitada”; correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de desafectación administrativa y venta directa, y hacer de conocimiento de la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF respecto a la situación física de “el área solicitada”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución

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

19. 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 - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 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 de Brigada N° 00468-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0927-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DANIEL STEVE FLORES SANCHEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- HACER DE CONOCIMIENTO** de la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del Ministerio de Economía y Finanzas, lo advertido en la presente evaluación.

**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](http://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**