



## **RESOLUCIÓN N° 1157-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de noviembre de 2019

### **VISTO:**



El Expediente N° 405-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MELIZA CARINA DIMAS IGLESIAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 113.24 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sub Lote 3, Mz. S del Asentamiento Humano Proyecto Integral Villa Santa Rosa Sector Corona Santa Rosa, en el distrito de Villa María del Triunfo, 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° 007-2008-VIVIENDA, y sus 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 17 de abril de 2019 (S.I. N° 12862-2019), **MELIZA CARINA DIMAS IGLESIAS** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud del artículo 77° de "el Reglamento", sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, el 30 de noviembre de 2018 (fojas 3); **b)** copia simple del Acta de Asamblea General Ordinaria del Asentamiento Humano Corona Santa Rosa, del 20 de noviembre de 2005 (fojas 6); **c)** copia simple del Oficio N° 1153-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2019 (fojas 11); **d)** copia simple del recibo de ingreso a caja N° 00051 emitido por la Integración Villa Santa Rosa Sector Corona Santa Rosa (fojas 12); **e)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero geógrafo Pastor Froilan Carhuatocto Guerrero en abril de 2019 (fojas 14); **f)** plano perimétrico suscrito por el



ingeniero geógrafo Pastor Froilan Carhuatocto Guerrero en abril de 2019 (fojas 15); **g**) plano de ubicación suscrito por el ingeniero geógrafo Pastor Froilan Carhuatocto Guerrero en abril de 2019 (fojas 16); y, **h**) copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 18).

4. Que, el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

6. Que, por su parte el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece 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. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por "la administrada", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 484-2019/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2019 (fojas 19) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representando por esta Superintendencia, en la partida registral N° P03187072 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 22), con CUS N° 33722.
- ii) Constituye un área de Equipamiento Urbano, destinado a Servicios Públicos Complementarios – Servicios Comunes, según el Plano de Trazado y Lotización N° 881-COFOPRI-2001-GT (fojas 24), que corresponde al Asentamiento Humano Proyecto Integral Villa Santa Rosa, conforme al Cuadro general de Distribución de Áreas, bien de dominio público.
- iii) En mérito a la Resolución N° 007-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de enero de 2018 se ha extinguido la afectación en uso, según el Asiento N° 00006 (fojas 25).





## RESOLUCIÓN N° 1157-2019/SBN-DGPE-SDDI



- iv) Según la Ficha Técnica N° 0653-2017/SBN-DGPE-SDS (fojas 26), se encuentra ocupado por una construcción de material precario (madera, calamina, triplay y cartón), utilizado como vivienda, contabilizando un total de 4 lotes de viviendas, los que no cuentan con servicios básicos.
- v) Se visualiza una ocupación a partir de marzo de 2010, según las imágenes satelitales del Google, utilizadas en la evaluación acuerdo al numeral 6.4. de "la Directiva N° 006-2014/SBN"<sup>1</sup>; sin embargo, tal como se registró en la ficha técnica antes citada, se advierte que el material de la posesión es removible.
- vi) Tiene zonificación Residencial de Densidad Media - RDM, de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1084-MML del 11 de octubre de 2007.



9. Que, de lo anteriormente expuesto, se advierte que si bien se ha realizado la extinción de la afectación en uso de "el predio", 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° de la Constitución Política del Perú<sup>2</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"<sup>3</sup>, salvo que hubiese perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público; de conformidad con lo previsto en el artículo 6.5 de la "Directiva N° 006-2014/SBN", según el cual establece que debe declararse la improcedencia de una solicitud de venta directa de un predio de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa<sup>4</sup> deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6. (el resaltado y subrayado es nuestro).

10. Que, en atención a la normativa citada en el considerando anterior y con la finalidad de determinar si "el predio" ha perdido su naturaleza o condición apropiada para uso público o para destinarlo a la prestación de servicios públicos, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello los

<sup>1</sup> Artículo 6.4.

(...)

Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> \*) 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 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 otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

<sup>4</sup> Artículo 43.- De la desafectación

La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

Excepcionalmente, a solicitud de la entidad previo informe sustentatorio, la SBN procederá a aprobar la desafectación de los predios de dominio público.

En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento.


La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara.






requisitos establecidos por las causales c)<sup>5</sup> o d)<sup>6</sup> del artículo 77 de "el Reglamento"; ya que si bien "la administrada" no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; alega el ejercicio de posesión.

11. Que, en ese sentido corresponde precisar que las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 77° de "el Reglamento", establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

- 
- i) Para la causal c): **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles, **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de "el predio" y **d)** uso compatible con la zonificación vigente;
  - ii) Para la causal d): **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010 y **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

12. Que, de acuerdo al Informe N° 0088-2017/SBN-DNR-SDNC del 21 de junio de 2017 emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que para aprobar la desafectación administrativa, se deberá verificar que el predio ha perdido efectivamente su condición o naturaleza apropiada para la prestación del uso o servicio público, **así como evaluar si la consolidación de la posesión sobre el predio puede ser reversible**, para lo cual se dará preferencia al interés colectivo o el uso público frente a un interés particular, teniendo en cuenta la causa que motiva la desafectación de dominio y el acto siguiente a ejecutar si el predio pasara al dominio privado del Estado (el resaltado es nuestro).



13. Que, en el presente caso, en la Ficha Técnica N° 653-2017/SBN-DGPE-SDS que contiene la inspección realizada en "el predio" por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia el 27 de marzo de 2017 (foja 26) se advirtió, entre otros, que el predio estatal de 465,80 m<sup>2</sup> (CUS N° 33722), área de mayor extensión sobre el cual se superpone "el predio", se encuentra con construcciones de material precario (madera, calamina, triplay y cartón), utilizadas como viviendas, contabilizando un total de 4 lotes de viviendas, las cuales no tienen servicios básicos, advirtiéndose que el material es removible; información que es ratificada con las imágenes satelitales de Google Earth, utilizadas en la evaluación de acuerdo al numeral 6.4. de "la Directiva N° 006-2014/SBN", para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

14. Que, en tal sentido, de acuerdo a lo consignado en la ficha técnica descrita en el párrafo precedente, se advierte que las construcciones efectuadas sobre "el predio" son de material precario, no evidenciándose una posesión consolidada, con anterioridad al 25 de noviembre del 2010 por parte de "la administrada", resultando por tanto



**Artículo 77.- De las causales para la venta directa**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

- <sup>5</sup> c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- <sup>6</sup> d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 1157-2019/SBN-DGPE-SDDI**

recuperable el uso público de "el predio", dando de este modo preferencia al interés colectivo frente al interés particular.

15. Que, habiéndose determinado que "el predio" constituye un bien de dominio público al no haber perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público, no corresponde que esta Subdirección disponga la desafectación administrativa de "el predio"; debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa petitionada por "la administrada".

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 1435-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1396-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2019.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **MELIZA CARINA DIMAS IGLESIAS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.** - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 20.1.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES