



**RESOLUCIÓN N° 0019-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de enero del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 476-2017/SBNSDDI de **VENTA DIRECTA** promovido por los señores **JORGE QUISPE JARA** y **LUCIA PERALTA LIMA** respecto del predio de 168,00 m<sup>2</sup> ubicado en el Lote 21 de la Mz. 79B del Asentamiento Humano Santa Rosa, del distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P01167849 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 71200, en adelante “el predio”; que constituye bien de dominio público 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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley N° 29151”), su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (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 ejecutar, entre otros, los actos de disposición respecto de los bienes cuya administración están a su cargo; siendo competente para ello la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, conforme lo dispuesto por el artículo 47° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (ROF), aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

2. Que, en el expediente del visto, se viene tramitando el procedimiento de venta directa de “el predio”, por causal establecida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, solicitado por los señores JORGE QUISPE JARA y LUCIA PERALTA LIMA (en adelante “los administrados”), con escrito presentado el 28 de junio de 2017 [S.I. N° 20892-2017 (foja 1)] y escrito presentado el 11 de julio de 2018 [S.I. N° 25443-2018 (fojas 165)]; en el cual obra el Informe de Brigada N° 90-2020/SBN-DGPE-SDDI del 4 de febrero de 2020 (foja 176 a 178), que contiene la calificación sustantiva del procedimiento, según el cual: i) “el predio” se encuentra inscrito en la partida registral N° P01167849 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y constituye un bien de dominio público de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; ii) “el predio” se encuentra en la Zonificación Residencial de Densidad Media - RDM, de acuerdo al certificado de zonificación y vías N° 1303-2017-MML-GDU-SPHU; iii) se ha comprobado la desnaturalización del normal funcionamiento del uso público de “el predio”, iv) se ha constatado que “los administrados” han cumplido con sustentar de manera conjunta con los cuatro requisitos de fondo que exige la causal de venta directa, prevista en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; y, v) se visualiza en el análisis costo beneficio que la compra venta resulta comparativamente provechosa para el Estado. Asimismo, obra el Memorando N° 16-2020/SBN del 7 de febrero de 2020 (fojas 180), mediante el cual el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa que motiva la presente desafectación administrativa.

3. Que, de acuerdo al Informe Preliminar N° 226-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2017 e Informe de Brigada N° 090-2020/SBN-DGPE-SDDI, ya mencionado, “el predio” constituye un lote de equipamiento urbano destinado a “otros usos” que, según consta en el asiento 00002 de la partida registral N° P01167849, fue afectado en uso por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante “COFOPRI”) a favor la Municipalidad distrital de Puente Piedra; la misma que fue extinguida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante la Resolución N° 298-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de mayo de 2017, por incumplimiento de la finalidad a cargo de la afectataria, al haberse verificado su ocupación total por terceros y la existencia de una construcción de material noble y precaria, con puertas de madera y metal, ventanas de triplay y techo de eternit; no habiendo la afectataria presentado descargo alguno en el procedimiento de extinción de afectación en uso desarrollado, ni impugnado lo resuelto por la citada Subdirección; lo que evidencia su falta de diligencia como administradora de “el predio”.

4. Que, por consiguiente, estando a lo antes expuesto y habiéndose determinado que “el predio” es un bien de dominio público de origen, por constituir un lote de equipamiento urbano (otros usos), resultante del procedimiento de formalización realizado por COFOPRI en el marco de los artículos 58° y 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, previo a aprobar cualquier acto de disposición sobre el mismo, corresponde evaluar la procedencia de su desafectación administrativa, de conformidad con la Segunda Disposición Complementaria de la Directiva N° 006-2014-SBN “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio estatal de libre disponibilidad” (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, el ítem a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, establece que los bienes de dominio público están destinados para:

i) Uso público, como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad;

ii) 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) El cumplimiento de los fines de la responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado.

6. Que, en virtud de lo expuesto, podemos concluir que los bienes de dominio público tienen como características esenciales las siguientes: i) el uso de estos puede darse por todas las personas, salvo limitaciones legales, y que su conservación y mantenimiento corresponda a una entidad; o, 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.

7. Que, en ese sentido, “la desafectación administrativa consiste en una declaración de voluntad de un órgano del Estado o de un hecho que trae como consecuencia hacer salir un bien del dominio público del Estado para ingresar en el dominio privado del mismo(...)”, la misma que se encuentra regulada en el artículo 43° de “el Reglamento”, y que establece que: “la desafectación administrativa de un bien de dominio público procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público y será aprobada por estas Superintendencia”; lo que concuerda con lo establecido en el literal a) del numeral 14.2 del artículo 14° del “TUO de la Ley N° 29151” y el quinto párrafo del numeral 6.5 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, que prescribe que se declarará la improcedencia de un pedido de venta directa cuando el predio constituye un bien estatal de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para la prestación de servicios públicos; en cuyo caso, la desafectación deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el titular del pliego.

8. Que, en el presente caso, efectuada la inspección técnica a “el predio” por la brigada de instrucción a cargo del procedimiento, de acuerdo a la Ficha Técnica N° 250-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre de 2018, se constató que se encuentra delimitado y cercado en su totalidad por una edificación de material noble (paredes de ladrillo con columnas de amarre y techo de calamina con vigería de madera), y por el fondo por los muros de ladrillo de las edificaciones colindantes y muro de piedra, siendo destinado a uso de vivienda por “los administrados”.

9. Que, ahora bien, “el predio”, como equipamiento urbano, está destinado a “Otros Usos”, por lo que se podría destinar a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativas del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes

complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos, de conformidad con lo señalado en el numeral 7 del artículo 101° del Reglamento de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible, aprobado mediante D.S. N° 022-2016-VIVIENDA.

10. Que, en virtud de lo expuesto, se concluye que el destino de “el predio” sería el de servir para dar soporte para la prestación de cualquier servicio público, con las edificaciones que sobre este se puedan construir, sin embargo, en el mismo existe una ocupación sobre la totalidad del área, la cual además se encuentra consolidada, por lo que podemos concluir que ha perdido la condición apropiada para la prestación de servicios públicos, además la compra venta resulta comparativamente provechosa para el Estado, con lo que se puede advertir que es procedente que esta Subdirección, de conformidad con la normativa citada en el séptimo considerando de la presente resolución, apruebe la desafectación de dominio público al dominio privado del Estado de “el predio” con la finalidad de continuar con el procedimiento administrativo de venta directa a favor de “los administrados”.

11. Que, de acuerdo a lo dispuesto por la Segunda Disposición Complementaria de “la “Directiva” la resolución que aprueba la desafectación de dominio público debe ser publicada en el diario oficial El Peruano, debiendo su costo será asumido por “los administrados” interesados en la compra de “el predio”, lo que se les deberá comunicar en su oportunidad.

Por lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento” y sus modificatorias, D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 0018-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Aprobar la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de dominio público a dominio privado del Estado del predio 168,00 m<sup>2</sup> ubicado en el Lote 21 de la Mz. 79B del Asentamiento Humano Santa Rosa, del distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P01167849 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 71200.

**Artículo 2°.-** Disponer la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

**Regístrese, notifíquese y publíquese. -**  
**P.O.I.18.1.3.11**

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario