

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0095-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 8 de febrero del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 1035-2017/SBNSDDI de **VENTA DIRECTA** promovido por la señora **GLADYS GUEVARA VASQUEZ** respecto del predio de **99,92 m<sup>2</sup>** ubicado en el Asentamiento Humano "Integración Nuevo Perú", Etapa II Mz. D Lote 3 Sector 1° de Enero de Montenegro, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02149154, con CUS N° 35371, 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 la señora **GLADYS GUEVARA VASQUEZ** (en adelante "la administrada"), con escrito presentado el 14 de diciembre de 2017 [S.I. N° 43915-2017 (foja 1 al 3)]; en el cual obra el Informe de Brigada N° 494-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2020 (foja 41 al 43), que contiene la calificación sustantiva del procedimiento, según el cual: **i)** "el predio" se encuentra inscrito en la partida registral N° P02149154 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 parámetros urbanísticos y edificatorios N° 0691-2018; **iii)** se ha comprobado la desnaturalización del normal funcionamiento del uso público de "el predio"; **iv)** se ha constatado que "la administrada" 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° 71-2020/SBN del 24 de agosto de 2020 (fojas 49), 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° 379-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2018 (fojas 16 y 17) e Informe de Brigada N° 494-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2020 (fojas 41 al

43), “el predio” constituye un lote de equipamiento urbano destinado a “otros usos” que, según consta en el asiento 00003 de la partida registral N° P02149154, fue afectado en uso por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante “COFOPRI”) a favor del A.H. Integración Nuevo Perú Etapa II, Sector 1° de Enero de Montenegro; la misma que fue extinguida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante la Resolución N° 215-2009/SBN-GO-JAR del 23 de septiembre de 2009, por incumplimiento de la finalidad a cargo de la afectataria, dado que la citada asociación, a través del escrito presentado el 24 de julio de 2009 (S.I. N° 12680-2009), señaló que decidieron otorgar “el predio” para el uso de vivienda; 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 (servicios comunales), 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(...)<sup>1</sup>”, 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 esta 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° 26-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2019 (fojas 35 al 37), se constató que se encuentra en una zona urbana, es de un piso, el cual se edificó sobre una base de piedras y concreto sobre un suelo de pendiente inclinada, edificación construida de material noble con techo de calamina, cuenta con todos los servicios básicos tales como agua, desagüe, red de energía eléctrica y alumbrado público, y se encuentra en posesión de “la administrada”, quien lo destina en su totalidad para fines de vivienda, apreciando que se encuentra delimitado y cercado en su totalidad.

<sup>1</sup> Ccopa Almerco, Sara. “El Dominio Público: su Desafectación”. Tesis para optar el grado de magíster con mención en Derecho Civil en la Pontificia Universidad Católica del Perú. Agosto, 2004. P. 82

9. Que, ahora bien, “el predio”, como equipamiento urbano, está destinado a “Servicios Comunales”, por lo que se podría destinar a **i)** Servicios de Seguridad y Vigilancia, como Compañías de Bomberos o Comisarías policiales o Estaciones para Serenazgo; **ii)** Protección Social, como Asilos u Orfanatos o Juzgados; **iii)** Servicios de Culto, como Templos o Cementerios; **iv)** Servicios culturales, como Museos o Galerías de arte o Bibliotecas o Salones Comunales; y, **v)** Gobierno, como Municipalidades o Locales Institucionales, de conformidad con lo señalado en el artículo 2° de la Norma Técnica A.090 – Servicios Comunales, la cual conforma una de las 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, aprobada mediante D.S. N° 011-2006-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 que 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 “la administrada”.

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 “la administrada” interesada 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° 100-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Aprobar la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de dominio público a dominio privado del Estado del predio **99,92 m<sup>2</sup>** ubicado en el Asentamiento Humano “Integración Nuevo Perú”, Etapa II Mz. D Lote 3 Sector 1° de Enero de Montenegro, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02149154, con CUS N° 35371.

**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