



**RESOLUCIÓN N° 0314-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de abril del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 344-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **BONIFACIA ALVAREZ DE YAURI**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 540,00 m<sup>2</sup>, ubicado en lote PQ2, en el Pueblo Joven Upis Huáscar – Sector Miguel Grau, Ampliación Grupo 18, en el distrito de San Juan de Lurigancho, 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° 008-2021-VIVIENDA<sup>1</sup> (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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 26 de marzo de 2021 (S.I. N° 07506-2021), **BONIFACIA ALVAREZ DE YAURI** (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio”, invocando el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentarse la solicitud (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 2); **b)** copia simple de la partida registral N° P02062295 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 3 al 11); **c)** declaración jurada de impuesto predial (HR y PU) (fojas 12); **d)** 02 fotografías (fojas 13); **e)** memoria descriptiva (fojas 14); **f)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Víctor Irinio Aynosa Gutiérrez (Lámina U-1) (fojas 15); y, **g)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Víctor Irinio Aynosa Gutiérrez (Lámina P-01) (fojas 16).

<sup>1</sup> Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que "la administrada" amparó su requerimiento, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de "el Reglamento".

6. 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.

7. Que, por su parte el artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o comprobante la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por "el administrado", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 536-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2021 (fojas 17), en el que se concluye respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) "El predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P02062295 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 40301; asimismo, constituye área de equipamiento urbano de Recreación Pública, destinado a parque, bien de dominio público; y, revisado el Asiento N° 00007 de la citada partida registral, obra una afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (fojas 27).
- ii) "El predio" se encuentra en zona urbana, se accede a través de la Av. Almirante Grau, encontrándose en condición de desocupado, según visualización de imágenes satelitales de Google Earth.

10. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que si bien es cierto "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, también lo es que se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho siendo por tanto un bien de dominio público de origen por tratarse de un lote de equipamiento urbano (parque) encontrándose en condición de desocupado, sobre el que recae un acto de administración vigente, de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con 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>, razón por la que no procede su venta directa.

<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> a) **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

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

12. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 333-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 362-2021/SBN-DGPE-SDDI 22 de abril del 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **BONIFACIA ALVAREZ DE YAURI**, en virtud de 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 procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

---

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.