



RESOLUCIÓN N° 0321-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente N° 154-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **JONAS ALBERTO FLORES BUSTINZA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto del predio de 99,10 m² ubicado en el Lote 10A, Mz 45 del Pueblo Joven Barrio Marginal Santa Rosa, distrito de Comas, 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 (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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 escritos presentados el 18 y 19 de febrero de 2021 (S.I. N° 04212-2021 y SI N° 04251-2021), JONAS ALBERTO FLORES BUSTINZA (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal a) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud (fojas 1). Para tal efecto adjunta la documentación siguiente: a) oficio N° 489-2020/SBN-GG-UTD emitido el 26 de junio de 2020 (fojas 03); b) tomas fotográficas de “el predio” (fojas 5); c) certificado literal de la partida registral N° P01279688 emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 06-13); d) certificado literal de la partida registral N° P01062884 emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 14-19); e) plano perimétrico y de ubicación U-01 suscrito por la arquitecta Angela Orellana Rosales en febrero de 2021 (fojas 20); y, f) memoria descriptiva suscrita por la arquitecta Angela Orellana Rosales en febrero de 2021 (fojas 21).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “los administrados” amparan su requerimiento, ha sido derogada 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 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.

6. Que, el procedimiento 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”.

7. Que, “el administrado” sustentó su requerimiento en la causal a) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para la causal de colindancia sin acceso directo que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 1) del artículo 222° de “el Reglamento”.

8. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 0483-2021/SBN-DGPE-SDDI del 209 de abril de 2021 (fojas 22), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P01062884 del ex Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, con el CUS N° 3835, afectado en uso a favor del Pueblo Joven Barrio Marginal Santa Rosa para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (Asiento 00004).

ii) Constituye un Equipamiento Urbano de servicios públicos complementarios destinado a servicios comunales por lo que constituye un bien de dominio público.

iii) Según las imágenes satelitales de los aplicativos Google Earth (marzo de 2021) y Street View (setiembre de 2013), se encuentra ubicado frente a la Av. Santa Rosa, delimitado por el frente por un cerco perimétrico de material noble, en su interior se visualiza movimiento de tierras, ocupado de forma incipiente por un módulo precario. Cuenta con acceso directo por una vía, siendo que por el frente se encuentra bloqueado por un cerco perimétrico que no presenta puerta de ingreso al interior

11. Que, conforme lo señalado en el considerando precedente, “el predio” tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a servicios

comunales, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor del Pueblo Joven Barrio Marginal Santa Rosa), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; razón suficiente por la cual debe declararse improcedente la solicitud de venta peticionada por “el administrado”.

12. Que, al encontrarse “el predio” afectado en uso, 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 el TUO de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA , su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 340-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2021, el Informe Técnico Legal N° 0369-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo Primero°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **JONAS ALBERTO FLORES BUSTINZA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.2.8

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

[1] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

[2] Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.

(...)

[3] 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.

[4] 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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.