



RESOLUCIÓN N° 0384-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 248-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PUEBLO JOVEN CAMPO DE MARTE**, debidamente representado por su presidente, Dolores Sullá Yauri, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 406,65 m² ubicado en el lote 21 de la Manzana T del Pueblo Joven Campo de Marte, Zona B, en el distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TULO de la Ley”) y el Reglamento de la Ley N° 29151 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 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 3 de febrero del 2021 (S.I. N° 02650-2021) la ASOCIACIÓN PUEBLO JOVEN CAMPO DE MARTE, debidamente representado por su presidente, Dolores Sullá Yauri (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio”, en la medida que se encuentra en posesión, publica, pacífica y continua desde el año 1969 (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) certificado de vigencia de poder emitido por la Oficina Registral de Arequipa el 20 de febrero del 2020 (fojas 4); b) copias simples de trece (13) fotografías (fojas 8).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa, 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 [\[1\]](#), corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

[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.

(...)

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, 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.

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 “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00397-20201/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2021 (fojas 22) y el Informe Preliminar N° 00615-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de mayo del 2021, en los que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representando por esta Superintendencia, en la partida registral N° P06032069 del Registro Predial Urbana de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 27), con CUS N° 6631.

ii) Constituye un área de Equipamiento Urbano, destinado a Servicios Públicos Complementarios – Servicios Comunes, según el Plano de Trazado y Lotización N° 260-COFOPRI-99-OZA que corresponde al Pueblo Joven Campo de Marte, conforme al Cuadro General de Distribución de Áreas, bien de dominio público destinado a Servicios Comunes (fojas 33).

iii) Fue objeto de un proceso de formalización a cargo de COFOPRI, entidad formalizadora que concluyó dicho proceso con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor de “la Asociación”, como se advierte del asiento 00006 de la referida partida (fojas 35)

iv) Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth del 2013 y 2020, sobre “el predio” se ha construido una edificación de albañilería confinada de un piso, donde viene funcionando el comedor popular “Divino Rey y Jesús”, el cual se encuentra administrada por “la Asociación”.

10. Que, de lo anteriormente expuesto, se advierte que “el predio”, se encuentra afectado en uso y 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[2] concordado con el punto 2 del numeral 3.1. del artículo 3° de “el Reglamento” [3] , salvo que hubiese pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público; de conformidad con lo previsto en el artículo 92° de “el Reglamento”, según el cual establece que debe *manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable* (el resaltado es nuestro)

11. Que, aunado a lo anterior 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).

12. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iv) del noveno considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth[4], en el período comprendido entre los

años 2013 y 2020 de “el predio” se ha visualizado que se encuentra construido una edificación de albañilería confinada de un piso, donde viene funcionando el comedor popular “Divino Rey y Jesús”. Asimismo, es pertinente mencionar que de acuerdo a lo manifestado por “la Asociación” se encuentra posesionando “el predio” y bajo su cuidado adjuntando además fotografías

13. Que, a mayor abundamiento, es pertinente mencionar que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

14. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que “el predio” se encuentra afectado en uso y que constituye un bien de dominio público, el que además no ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público. En tal sentido no corresponde que esta Subdirección disponga la desafectación administrativa de “el predio” y posterior venta directa; por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa peticionada por “la Asociación”.

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° 00393-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de mayo del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0431-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de mayo del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN PUEBLO JOVEN CAMPO DE MARTE**, debidamente representado por su presidente, **DOLORES SULLA YAURI**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[2] **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. [3] **2. 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 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. [4] Directiva N° 006-2014-SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad” 6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.