



RESOLUCIÓN N° 0572-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 305-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MANUEL AUGUSTO LEON PIQUERAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 9 946,40 m², ubicado en el Sub Lote 3 de la Manzana 3 "H" de la Urbanización El Sol de La Molina, en el distrito de La Molina, 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 N° 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 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 31 de marzo del 2021 (S.I. N° 08014-2021) la **MANUEL AUGUSTO LEON PIQUIERAS** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN1, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada sin precisar la causal de venta directa del artículo 77° en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** declaración jurada del 30 de marzo del 2021, suscrita por el administrado (fojas 3); **b)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4 y 5); **c)** copia simple de la partida N° 49035969 emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 6 al 10); **d)** ante proyecto del "Centro Deportivo" del 26 de septiembre de 2019 (fojas 11 al 20); **e)** copia simple de la Resolución N° 0842-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 29 de noviembre de 2018 (fojas 21 al 27); **f)** copia simple de memoria descriptiva N° 0202-2005/SBN-GO-JAR(fojas 28 Y 29); y, **g)** copia de plano de ubicación no legible (fojas 30).

¹ Derogado por el Decreto Supremo Nro. 008-2021-VIVIENDA

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 legal², 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, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 emitió el Informe Preliminar N° 00684-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo del 2021 (fojas 31 al 36) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito, en la Ficha N° 1721147 que continúa en la partida registral N° 49035969 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 27119, a favor del Estado.
- ii) En el Asiento N° E00003 de la Partida N° 49035969, obra inscrita la Extinción de la Cesión en uso anotado en el Asiento N° D00002 en mérito de la Resolución N° 248-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril de 2019, por renuncia a la cesión en uso a favor del Estado de la Parroquia Divino Niño.
- iii) Constituye un área de Aporte Reglamentario para fines comunales, que proviene de la habilitación urbana “Urbanización El Sol de La Molina”, ejecutada en el marco del Reglamento de Urbanizaciones y subdivisiones de tierras, aprobado por D.S. N°82-F del 16.10.1964; por lo que tiene la condición de bien de dominio público
- iv) Presenta una topografía llana y se encuentra en zona urbana, delimitado por un cerco de concreto y construcciones de los predios colindantes, ocupado por edificaciones de un piso de material noble (sin uso) y de madera (destinada al uso de vivienda del guardián), y otras instalaciones como losa deportiva de concreto, dos canchas de grass sintético con postes y luminarias, una capilla de ladrillo, juegos infantiles, un invernadero de palos con techo de madera; instalaciones que se encuentran clausuradas por la

² 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. (...)

Municipalidad Distrital de La Molina, y bajo custodia de la Asociación Propietarios y Residentes de La Urbanización El Sol de La Molina; conforme inspección técnica del 18 de febrero de 2019 (Ficha Técnica N° 154-2019/SBN-DGPE-SDS) e imagen satelital del Programa Google Earth (fecha 22/01/2021).

- v) Tiene la condición de bien de dominio público, por lo que no corresponde continuar con la evaluación el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, prevista en el numeral 2) del artículo 222, del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151 aprobado con Decreto Supremo 008-2021 VIVIENDA, vigente desde su publicación el 11/04/2021
- vi) Se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario por la SDAPE con código N° 258-2020, con potencialidad no especificada, con restricción "Ocupación", cuenta con Informe Preliminar N° 506-2020/SBN-DGPE-SDAPE y Ficha Técnica N° 0679-2019/SBN-DGPE-SDS, sin propuesta de venta por subasta pública.

10. Que, de lo anteriormente expuesto, se advierte que si bien se ha realizado la extinción de la afectación en uso de "el predio", aún 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 Perú³ concordado con el punto 2 del numeral 3.1. del artículo 3° de "el Reglamento"⁴, 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, a mayor abundamiento el numeral 92.2. y 92.2 del citado artículo 92° de "el Reglamento" establece que "La pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal." y "La invasión u ocupación ilegal de un predio de dominio público, por sí sola, no constituye ni sustenta la citada pérdida, sino que se debe evaluar si las condiciones de la ocupación hacen irreversible el uso o servicio público"

12. Que, en el presente caso, tal como indica en el tercer considerando de la presente resolución "el administrado" sustenta su requerimiento en la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, causal que a la fecha se encuentra regulada por en el 2) del artículo 222⁵ de "el Reglamento", y cuyo presupuesto es la ejecución de un proyecto declarado de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, requisito que no ha sido presentado. Asimismo, de lo manifestado en la solicitud de "el administrado" se requiere "el

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 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.

⁵ Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

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

(...)

2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

predio” para destinarlo a un centro deportivo que brinde asistencia gratuita para deportistas; por lo que se colige que “el predio” no ha perdido la condición de uso público.

13. Que, por lo antes expuesto “el predio” constituye un bien de dominio público al no haber perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público, no corresponde que esta Subdirección disponga la desafectación administrativa de “el predio”; debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa peticionada por “el administrado”.

14. Que, por otro lado, 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 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° 00569-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de julio del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0643-2021/SBN-DGPE-SDDI del 2 de julio del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **MANUEL AUGUSTO LEON PIQUIERAS**, por 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 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