

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0617-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de julio del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 513-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MANUEL JAIME ROJAS ZARATE**, mediante la cual solicita la **EXTINCIÓN DE AFECTACIÓN EN USO, DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA Y CAMBIO DE USO** para su **VENTA DIRECTA** de un predio de 132,82 m<sup>2</sup>, ubicado en la avenida 15 de abril N° 574, manzana 46 Lote 7 Asentamiento Humano 07 de octubre Zona I - Cerro el Agustino, distrito de El Agustino, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y modificatorias(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 Memorándum N° 1227-2021/SBN-DGPE-SDS de 24 de mayo de 2021 la Subdirección de Supervisión traslada para su atención los escritos presentados el 22 de abril de 2021 (S.I. N° 09810-2021 y S.I. N° 09811-2021), a través de los cuales **MANUEL JAIME ROJAS ZARATE** (en adelante "el administrado"), solicitó la extinción de afectación en uso, desafectación administrativa y cambio de uso para su venta directa de "el predio", manifestando que ejerce posesión sobre éste, sin embargo, no precisa la causal del artículo 222° de "el Reglamento" en la que ampara su requerimiento. (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 6); **b)** copia simple del acta de defunción emitido por la RENIEC (fojas 7); **c)** copia simple del Informe N° 640-2012/RCH/SGCAT-HU/GDU/MDEA emitido por la Municipalidad de El Agustino el 4 de setiembre de 2012 (fojas 8); **d)** copia simple de la Carta N° 203-2013-SGCH-GDU-MDEA emitido por la

Municipalidad de El Agustino el 9 de julio de 2013 (fojas 9); e) 04 fotografías del predio (fojas 10 al 12).

4. 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.

5. 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”.

6. 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.

7. 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.

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 0931-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio del 2021 (fojas 26), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P02054373 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 33447.
- ii. Constituye un área de equipamiento urbano destinado al uso de capilla, condición que aún se encuentra vigente; por lo que corresponde a un bien de dominio público del Estado, afectado en uso a favor del Obispado de Chosica para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, acto que aún se encuentra vigente.
- iii. Recae una demanda de desalojo por ocupante precario, interpuesta por el Obispado de Chosica contra “el administrado”, ante el Primer Juzgado Civil del Módulo Básico del El Agustino – Corte Superior de Justicia Lima Este, con el Expediente N° 03094-2018-0-3203-JR-CI-01.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, si bien se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, **tiene la condición de bien de dominio público desde su origen** al constituir un lote de equipamiento urbano destinado al uso capilla, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor del Obispado de Chosica), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73<sup>o1</sup> de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3<sup>2</sup> del artículo 3° de “el Reglamento”, razón por la que no

<sup>1</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>2</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 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

es posible evaluar y/o aprobar una posible desafectación en mérito de los dispuesto en el artículo 92° de “el Reglamento” y por consiguiente tampoco un acto de disposición.

**10.** Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

**11.** 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° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 618-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 892-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MANUEL JAIME ROJAS ZARATE**, 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**

---

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.