



## **RESOLUCIÓN N° 0840-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de septiembre del 2021

### **VISTO:**

El Expediente N° 932-2017/SBNSDDI de **VENTA DIRECTA** promovido por **MARÍA CURO AUCCASI** del predio de 176,90 m<sup>2</sup>, ubicado en Calle 5, Mz. A Lote 21 del Asentamiento Humano Unión y Progreso, Sector Primero, Sub Sector III, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en Partida Registral N° P02144295 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima y CUS N° 35320, en adelante “el predio”; y;

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.° 29151”), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de ejecutar, entre otros, los actos de disposición de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos de los mismos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).

2. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

3. Que, mediante el expediente del visto, se viene tramitando el procedimiento de venta directa de “el predio”, solicitado por la señora **MARÍA CURO AUCCASI** (en adelante “la administrada”), con el escrito s/n presentado el 13 de noviembre del 2017 (S.I. n.° 39695-2017), invocando la causal del literal c) del artículo 77° del derogado Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA; procedimiento que, en atención al numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, debe adecuarse al numeral 3 del artículo 222° del mismo cuerpo normativo.

4. Que, en el Informe de Brigada n.° 01347-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre de 2018, se determinó, entre otros, que “el predio” es un bien de dominio público de propiedad del Estado, inscrito en la Partida Registral n.° P02144295 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, toda vez que constituye un lote de equipamiento urbano destinado a “educación”, el cual fue afectado en uso por el Organismo de

Formalización de la Propiedad Informal (en adelante "COFOPRI") a favor del Ministerio de Educación. Adicionalmente, según consta inscrito en el asiento 000005 de la partida en mención; afectación que fue extinguida mediante la Resolución n.º 300-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de mayo del 2017, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, por incumplimiento de la finalidad de parte del citado Ministerio<sup>1</sup>, entidad que no brindó sus descargos en el plazo otorgado dentro del procedimiento, y que, mediante Oficio n.º 438-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE, solicitó renunciar a la afectación en uso adjuntando el Informe n.º 142-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-LHS del 24 de febrero de 2017, emitido por la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario de la Dirección General de Infraestructura, mediante el cual comunica que "el predio" no cumple con las condiciones mínimas normativas para la creación y construcción de un centro educativo, encontrándose el área por debajo del mínimo requerido según las normas técnicas de diseño de locales para educación básica regular de nivel inicial.

5. Que, en relación con el concepto constitucional de dominio público, señala el artículo 73º de la vigente Constitución Política del Perú: "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".

6. Que, el subnumeral 2 del numeral 3.3 del artículo 3º de "el Reglamento", establece que los bienes de dominio público están destinados para: i) Uso público, como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; ii) Soporte para la prestación de cualquier servicio público, como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; y, iii) El cumplimiento de los fines de la responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado.

7. Que, en virtud de lo expuesto, podemos concluir que los bienes de dominio público tienen como característica esencial que su uso puede darse, sin exclusión, por todas las personas, salvo limitaciones legales, y que su conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; asimismo, puede servir de soporte para la prestación de un servicio público o para el cumplimiento de un fin a cargo del Estado.

8. Que, habiéndose determinado que "el predio" tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (educación), corresponde a esta Subdirección, previo a aprobar algún acto de disposición respecto de "el predio" evaluar si procede su desafectación administrativa.

9. Que, "la desafectación administrativa consiste en una declaración de voluntad de un órgano del Estado o de un hecho que trae como consecuencia hacer salir un bien del dominio público del Estado para ingresar en el dominio privado del mismo(...)"<sup>2</sup>, la misma que se encuentra regulada en el artículo 92º de "el Reglamento", y que establece que: "de 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"; lo que concuerda con lo establecido en el literal a) del numeral 14.2 del artículo 14º del "TUO de la Ley N° 29151" y el quinto párrafo del numeral 6.5 de "la Directiva N° 006-2014/SBN", que prescribe que se declarará la improcedencia de un pedido de venta directa cuando el predio constituye un bien estatal de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para la prestación de servicios públicos; en cuyo caso, la desafectación deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el titular del pliego.

10. Que, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento efectuó la inspección técnica a "el predio" registrada en la Ficha Técnica n.º 0257-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2019, constatándose que existen dos edificaciones de material convencional, con accesos independientes. Sobre aproximadamente 56% del terreno, se ha levantado una edificación de tres pisos, el primer nivel de menos extensión se observa un área social y una bodega, en el segundo piso dormitorios y en el tercero más habitaciones y un patio grande sin techar que se extiende hasta el fondo del lote. Sobre el área restante, aproximadamente 44% del terreno, se observa una edificación de dos niveles, el primero de considerable altura (mayor de 3.00 m.) y de amplias luces (más de 4 m. de ancho), utilizada como cochera, según manifestaron los solicitantes, y el segundo nivel se encuentra delimitado por muros laterales y el frontal con albañilería confinada (ladrillo con columnas y vigas de amarre),

<sup>1</sup> Según la Ficha Técnica N 0025-2017/SBN-DGPE-SDS el destino de "el predio" es el de vivienda.

<sup>2</sup> Ccopa Almerco, Sara. "El Dominio Público: su Desafectación". Tesis para optar el grado de magíster con mención en Derecho Civil en la Pontificia Universidad Católica del Perú. Agosto, 2004. P. 82

aún sin techar, en el fondo se aprecia el gran muro de contención de concreto armado, por la fuerte pendiente del terreno.

11. Que, en virtud de lo expuesto, se concluye que “el predio” no cumple con las condiciones para desarrollar su fin público, toda vez que se ha verificado la ocupación de “la administrada” sobre la totalidad del área con fines de vivienda; quien, según lo indicado en el Informe de Brigada n.º 01347-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre del 2018 e Informe de Brigada n.º 0088-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, ejerce actividad posesoria sobre “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, habiendo sustentado la causal de venta directa con el recibo de suministro de agua de SEDAPAL cancelado el 4 de mayo del 2004 y recibo de suministro eléctrico de EDELNOR cancelado el 2 de noviembre de 2005, con lo que se ha acreditado la antigüedad de su posesión; habiéndose, asimismo, extinguido la afectación en uso a favor del Ministerio de Educación, que con el Informe n.º 142-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-LHS del 24 de febrero de 2017, señaló que “el predio” no cumple con las condiciones mínimas normativas para la creación y construcción de un centro educativo; de lo que se determina que el mismo ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de un servicio público, correspondiendo, de conformidad con la normativa citada en el octavo considerando de la presente resolución, se apruebe su desafectación de dominio público al dominio privado del Estado con la finalidad de continuar con el procedimiento administrativo de venta directa.

12. Que, mediante el Memorando n.º 00014-2018/SBN del 01 de febrero del 2021, el entonces Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad para continuar con el procedimiento de venta directa impulsada por “la administrada”.

13. Que, por otro lado, la Segunda Disposición Complementaria de “la Directiva” dispone que la resolución que aprueba la desafectación de dominio público debe ser publicada en el diario oficial El Peruano, cuyo costo será asumido por el administrado interesado en la compra del predio.

Por lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, la Resolución n.º 041-2021/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1169-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Aprobar la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** del dominio público al dominio privado del Estado del predio 176.90 m<sup>2</sup>, ubicado en Calle 5, Mz. A Lote 21 del Asentamiento Humano Unión y Progreso, Sector Primero, Sub Sector III, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales en la Partida Registral N° P02144295 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, con CUS N° 35320.

**Artículo 2°.-** Disponer la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima.

**Regístrese, y comuníquese.**

POI 18.1.1

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**