

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1022-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de noviembre del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 1131-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SIMIÓN SUÁREZ GOICOCHEA**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3 853,80 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Pachacamac, 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/VIVIENDA y sus 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 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 30 de setiembre del 2021 (S.I. N° 25526-2021) **SIMIÓN SUÁREZ GOICOCHEA** (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “el predio” sin precisar alguna causal del artículo 222° de “el Reglamento”, manifestando encontrarse en cuidando y en posesión hace veinte años (fojas 1 a 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** imágenes del plano de lotización respecto del predio inscrito en la partida registral N° P03293852 (foja 3); y, **b)** ocho (08) tomas fotográficas (fojas 4 a 6).

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, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01561-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre del 2021 (fojas 7 a 11), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Sin perjuicio de que no se haya adjuntado documentación técnica que permita determinar el área solicitada; de la revisión del Plano N° PTL-0357-COFOPRI-2011-OZLC, se determinó que “el predio” se encuentra ubicado en la Mz. G8, Lt. 14 del Asentamiento Humano Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay Sector G; inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° P03293852 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 95435.
- ii) De la revisión de la referida partida registral N° P03293852, se advierte que dicho predio fue objeto de un procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, el cual concluyó con la emisión del título de afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac, a fin de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (Asiento 002).
- iii) Constituye un Equipamiento Urbano destinado al uso de área verde; teniendo la calidad de un bien de dominio público.
- iv) De la visualización de las imágenes Google Earth, se advierte que el periodo de los años 2008 hasta el 2010, se puede apreciar, hasta donde la resolución de la imagen lo permite, que “el predio” se encuentra totalmente desocupado; y, es a partir del año 2013, que se advierte la existencia de plantaciones. Posteriormente en la imagen del año 2021, se observa que “el predio” se encuentra cercado perimétricamente, ocupado por material de calamina. En un área de 304,03 m<sup>2</sup> aproximante.

9. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, se colige que si bien “el predio” se encuentra inmerso en propiedad inscrita 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 a área verde, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac), 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<sup>1</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”.

<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 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.

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

**11.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección pondrá en conocimiento la situación física de “el predio” a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones y evalúe el cumplimiento de la finalidad de acto de administración vigente, de conformidad con el artículo 46° del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 1075-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1375-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre del 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SIMIÓN SUÁREZ GOICOCHEA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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**