

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1047-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1019-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS JARDINES DE VICTOR RAUL**, representada por José Ernesto Sánchez Reyes, mediante la cual solicita la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 505,00 m², ubicado en el Lote 1 de la Manzana 6 del Asentamiento Humano Víctor Raúl Haya de La Torre, en el distrito de El Porvenir, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, 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 18 de agosto del 2021 (S.I. N° 21627-2021) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS JARDINES DE VICTOR RAUL**, representada por José Ernesto Sánchez Reyes (en adelante “la Asociación”), peticona la desafectación administrativa y posterior venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que a la fecha se encuentra derogada (fojas 1 a 5). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia del Documento Nacional de Identidad de José Ernesto Sánchez Reyes (foja 6); **2)** copia de la partida registral N° 11437107 del Registro de Personas Jurídicas de a la Oficina Registral de Trujillo (fojas 7 a 11); **3)** certificado de vigencia de la partida registral N° 11437107 del Registro de Personas Jurídicas de a la Oficina Registral de Trujillo (fojas 12 a 14); **4)** tres (03) tomas fotográficas (fojas 15 a 17); **5)** copia certificada notarialmente de libro de registro de padrón de socios de la Asociación de Vivienda Los Jardines de Víctor Raúl (fojas 18 a 45); **6)** copia certificada notarialmente de acta de asamblea general de constitución (fojas 46 a 55); **7)** certificado literal de la partida registral N° P14002920 del Registro de Predios de la Oficina

Registral de Trujillo (fojas 56 a 64); **8)** cuatro (04) copias certificadas de certificado de posesión emitidos por el juez de paz del Sector Central 2da Denominación, Aristóteles Carlos Acosta (fojas 65 a 68); y, **9)** memoria descriptiva y plano de ubicación signados por arquitecto Oscar Alfredo Guarniz Narro (fojas 69 a 72).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “el administrado” amparó su requerimiento, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”.

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 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, la documentación técnica adjunta presentada por “la Asociación” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01490-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre del 2021 (fojas 73 a 76), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito en la partida registral N° P14002920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 77 a 86), con CUS N° 22366.
- 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 del Ministerio de Educación, a fin de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (Asiento 007).
- iii) Constituye un Equipamiento Urbano destinado al uso de Educación Inicial; teniendo la calidad de un bien de dominio público.
- iv) De la visualización de las imágenes Google Earth, se advierte que en la imagen de fecha 10 de abril del 2021, “el predio” se encuentra ocupado por una posesión informal, conformada por una lotización que involucra parte de dos (02) manzanas divididas por una vía de circulación.

10. 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 Educación Inicial, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor del Ministerio de Educación), 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 73¹ de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3² del artículo 3° de “el Reglamento”.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la Asociación”, no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

12. 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° 1111-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1402-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS JARDINES DE VICTOR RAUL**, representada por José Ernesto Sánchez Reyes, 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

¹ 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.

² 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.