

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1091-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1199-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **UMBELINA CHAVEZ CHUGDEN**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 136,23 m², ubicado en el Sub Lote 1A, Lote 1, Manzana I, Asentamiento Humano Bayóvar ampliación, Parcela A, Sector Cruz Blanca, distrito de San Juan de Lurigancho, 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 (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 escrito presentado el 15 de octubre de 2021 (S.I. N° 26848-2021) **UMBELINA CHAVEZ CHUGDEN** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3 del artículo 222° de "el Reglamento" en la que ampara su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 8); **b)** memoria descriptiva (fojas 9); **c)** declaración jurada de vecino colindante o testigo (fojas 11, 15, 19); **d)** fichas de autenticación e identificación biométrica (fojas 14, 18,22); **e)** declaración jurada N° 00018019-2019 (fojas 23); **f)** recibo de luz emitido por la Empresa Enel (fojas 24); **g)** recibo de caja N° 0061485 de 27 de julio de 2020 (fojas 26); **h)** asamblea extraordinaria de 15 de setiembre de 2019 (fojas 27); y, **i)** copia literal de la partida registral N° P02155267 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 30 al 38).

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° 1735-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2021 (fojas 39), en el cual se procedió a evaluar la partida registral N° P02155267, en el cual se concluyó lo siguiente:

- i. “La administrada” no presenta documentación técnica, sin embargo, revisado su solicitud se ha determinado que “el predio” se encontraría inmerso en el área ubicado en el Lote 1, Manzana I, Asentamiento Humano Bayóvar Ampliación, Parcela A, Sector Cruz Blanca, inscrito en partida registral N° P02155267 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- ii. De la revisión del acervo digital de esta Superintendencia, se identificó la S.I. 11825-2020, que corresponde a una solicitud de verificación de posesión presentada por “la administrada” adjuntando el Plano de Ubicación – Subdivisión, de fecha julio del 2019 del Lote 1 Mz I Sector Cruz Blanca del A.H. Bayobar - Ampliación-Parcela A, del cual se identifica el denominado Sub Lote 1A a nombre de “la administrada”, con un área de 136,23 m²; al respecto, “la administrada” peticiona un área de 75,00 m², sin embargo, se advirtió que corresponde al perímetro del predio matriz, por ello, la presente evaluación se realizará teniendo como documento técnico el referido plano.
- iii. Forma parte de un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P02155267 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 32920, constituye un área de Equipamiento Urbano destinado a Uso: Servicios Comunales, condición que se encuentra vigente; y, afectado en uso a favor del Asentamiento humano Bayóvar – Ampliación - Parcela A, Sector Cruz Blanca, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, acto que se encuentra vigente.
- iv. “El predio” se encuentra ubicado en zona urbana, de topografía plana, en ladera de cerro, ocupado por una edificación de 68,00 m² (49,97 %) aproximado, el resto del área se encuentra desocupado, información que se advierte de la imagen satelital del Google Earth del 27 de marzo del 2021.

9. Que, de lo anteriormente expuesto, se advierte que tanto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; sin embargo, se encuentra afectado en uso a favor del Asentamiento humano Bayóvar – Ampliación - Parcela A, Sector Cruz Blanca y constituye bien de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que cuenta con un acto de administración vigente y tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el punto 2 del numeral 3.1. del artículo 3° de “el Reglamento”².

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 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,

10. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión a fin de que evalúe iniciar las acciones de su competencia de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, respecto a la afectación en uso que recae sobre “el predio”.

11. Que, es pertinente mencionar que, de extinguirse la afectación en uso recaída sobre el área, y de volverse a presentar la solicitud de venta directa, se deberá evaluar el requerimiento considerando también lo establecido en el artículo 92° de “el Reglamento”, tomando en cuenta además la situación física de “el predio”.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

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; el Informe de Brigada N° 1171-2021/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1466-2021/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **UMBELINA CHAVEZ CHUGDEN**, 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

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.