

# SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES



# SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

## RESOLUCIÓN N° 0120-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de febrero del 2022

El Expediente N° **064-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JORGE LUIS RODRÍGUEZ DÁVILA y ROCIO DE PILAR BERROCAL TALANCHA DE RODRÍGUEZ**, mediante la cual peticionan la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** del área de 3 125,55 m<sup>2</sup> que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° P07083940 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ica, Zona Registral N° XI, ubicado en el Centro Poblado de Ocucaje Mz. 02 Lote 01 Sector Barrio Nuevo, del distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica; 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 03 de diciembre del 2021 (S.I. N° 31375-2021), los señores **JORGE LUIS RODRÍGUEZ DÁVILA y ROCIO DE PILAR BERROCAL TALANCHA DE RODRÍGUEZ** (en adelante “los administrados”), solicita la desafectación administrativa y posterior venta directa de “el predio” sin invocar la causal de venta del artículo 222° del Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA; sin embargo, manifiestan que ejercen la posesión de “el predio” desde el año 2000 (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 6-7); **b)** copia del certificado literal de la partida registral N° P07060308 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ica (fojas 8-11); **c)** copia de 14 fotografías del área solicitada (fojas 12-25); **d)** código de predio: P07083845 – Cofopri (fojas 26-27); **e)** copia del certificado de búsqueda catastral del Registro de Predios, publicidad N° 520549 del 27 de octubre de 2021 (fojas 28-30); **f)** plano de ubicación- localización-perimétrico matriz, lamina UL-PM-01 suscrito por ingeniero civil, Carlos Meléndez Tomayo (fojas 31); **g)** plano de ubicación- localización-perimétrico remanente, lamina UL-PR01 suscrito por ingeniero civil, Carlos Meléndez Tomayo (fojas 32); **h)** plano de ubicación- localización-perimétrico, lamina ULP-01 suscrito por ingeniero civil, Carlos Meléndez Tomayo (fojas 33); **i)** memoria descriptiva, suscrito por ingeniero civil, Carlos Meléndez Tomayo (fojas 34-37); **j)** copia del certificado de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Ocucaje del 15 de setiembre del 2000 (fojas 39); **k)** copia del certificado de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Ocucaje del 12 de febrero del 2010 (fojas 41); **l)** copia de la declaración jurada del autoavaluo del 09 de

marzo del 2010 (fojas 43); **m**) copia de la declaración jurada año 2009, PU-HR (fojas 44-46); **n**) copia del comprobante de pago N° 005093 (fojas 47); **ñ**) copia de la declaración jurada año 2010, PU-HR (fojas 49-50); **o**) copia del comprobante de pago N° 006423 (fojas 52); **p**) copia de la declaración jurada año 2011, PU-HR (fojas 53-55); **q**) copia del comprobante de pago N° 002133 (fojas 56); **r**) copia de recibo de ingreso de caja N° 005281 (fojas 57); **s**) copia de oficio de fecha 25 de marzo del 2020 (fojas 58); **t**) copia del contrato N° 101-078214 de ElectroDunas (fojas 59); **v**) copia del servicio municipal de agua potable de ocucaje N° 20462 (fojas 60); **w**) copia del acta de un nacimiento (fojas 61); **u**) copia de la Resolución de Alcaldía N° 105-2010-MDO/A de fecha 14 de junio del 2010 (fojas 62); e, **y**) copia del Oficio N° 228-2010-MDO/A de fecha 15 de noviembre del 2010 expedido por la Municipalidad de Ocucaje (fojas 63).

**4.** 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

**5.** Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**6.** Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

**7.** 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.

**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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**9.** Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00044-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero del 2022, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Forma parte del ámbito inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P07083940 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 68324;
- ii)** Revisada la citada partida, se observa que corresponde al predio identificado como Mz. 02, Lote 1, Sector Barrio Nuevo del Centro Poblado Ocucaje, destinado a parque/jardín, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ocucaje, otorgado por el Órgano de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, cuyo acto a la fecha se encuentra vigente.
- iii)** De la visualización de la imagen satelital del Google Earth del 10 de julio del 2020, se ubica en zona urbana, topografía plana, tipo suelo arenoso, parcialmente ocupado por edificaciones y áreas verdes (arbustos árboles), delimitado con cerco perimétrico, la ocupación abarca 2 507.00 m<sup>2</sup> (80.21%) y el resto de 618.55 m<sup>2</sup> (19.79%) se encuentra desocupado, desconociendo si las obras han sido ejecutadas por la Municipalidad o por un particular.

10. Que, en virtud de lo expresado en el considerando precedente, se colige que “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN, se trata de un bien de dominio público, destinado a parque/jardín, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso) a favor de la Municipalidad Distrital de Ocucaje, de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73<sup>1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2<sup>2</sup> del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; razón por la cual, “el predio” no puede ser objeto de venta directa, debiendo declararse la improcedencia de la solicitud.

11. Que, por otro lado, de la documentación señalada en el tercer considerando de la presente Resolución, se advierte que “los administrados” han presentado una copia de la Resolución de Alcaldía N° 105-2010-MDO/A de fecha 14 de junio del 2010 emitido por la Municipalidad Distrital de Ocucaje con propósito de establecer que dicha comuna conocía que “el predio” no tenía un uso de parque/jardín o área verde sino por el contrario se le venía dando un uso de casa o vivienda.

12. Que, asimismo, de la lectura de la citada resolución se colige que si bien la referida comuna aprueba el cambio de uso de zona reservada a zona urbana de dos predios ubicados en el distrito de Ocucaje; sin embargo, también se observa que la nomenclatura que hace referencia en uno de los predios es la “Mz.O-02”, la cual discrepa con el consignado en “el predio”.

13. Que, en tal sentido, es pertinente mencionar que al estar vigente un acto de administración (afectación en uso), corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión la situación de “el predio”, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, y de ser el caso se evalúe su extinción, de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

14. Que, en caso, de aprobarse la extinción de la afectación en uso del área materia de solicitud deberá tener en cuenta que “el predio” permanecerá siendo un bien de dominio público, razón por la cual, de corresponder evaluar una posible desafectación administrativa de “el predio”, deberá considerarse lo dispuesto en el numeral 92.1° del artículo 92° de “el Reglamento”<sup>3</sup>.

15. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Brigada N° 00134-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0129-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero del 2022.

## SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** formulada por **JORGE LUIS RODRIGUEZ DAVILA** y **ROCIO DE PILAR BERROCAL TALANCHA DE RODRIGUEZ**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

<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> **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, 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.

<sup>3</sup> **Desafectación de predios de dominio público**

92.1 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.

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

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**CUARTO.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 19.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**