

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0144-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de febrero del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 0140-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ELISEO BALERIO MEZA FELIX**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** respecto del área de 78.07 m<sup>2</sup> ubicado en el 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 (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado 15 de diciembre del 2021 (S.I. N° 32189-2021), **ELISEO BALERIO MEZA FELIX** (en adelante “el administrado”), solicita desafectación administrativa y posterior venta directa de “el predio” sin precisar la causal de venta directa del artículo 222° de “el Reglamento”, sin embargo, sólo señala que viene ejerciendo la posesión de “el predio” desde el año 2000 (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** Copia Informativa de la Partida Registral N° P02241442 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima (fojas 4); **2)** Memoria Descriptiva (fojas 6); **3)** Plano Perimétrico - Ubicación (PL-01) (fojas 8); **4)** Copia de DNI del administrado (fojas 9.)

3. 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.

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0226-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero de 2022 (fojas 10) en el que se concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) No se encuentra contemplado en la Base Grafica de Predios el Estado, por lo que no cuenta con Código Único SINABIP.
- ii) Se encuentra comprendido dentro de poligonales de Partidas Registrales del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, según el siguiente cuadro:

| PARTIDA      | TITULAR | AREA SUPERPUESTA (m2) | %             |
|--------------|---------|-----------------------|---------------|
| P02010455    | COFOPRI | 67.18                 | 86.05         |
| P02214656    | COFOPRI | 10.89                 | 13.95         |
| <b>TOTAL</b> |         | <b>78.07</b>          | <b>100.00</b> |

- iii) Recae sobre área de CIRCULACION del Pueblo Joven San Pedro (Partida N° P02010455) y del A.H. Integración 7 de Junio - PARCELA 1 (Partida N° P02214656) según el Cuadro General de Distribución De Áreas del Plano de Trazado y Lotización N° 260-COFOPRI-2002-GT.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, ); motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada

en el tercer considerando de la presente Resolución; asimismo se advierte que recae sobre área de circulación; por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo a lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup>, concordado con el inciso 2, del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”<sup>2</sup>.

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

12. Que, por otro lado, corresponde esta Subdirección poner de conocimiento a la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, para que evalúe las acciones de su competencia, respecto al área de circulación que recae en “el predio.”

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00160-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0159-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2022.

### SE RESUELVE:

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de Desafectación Administrativa y posterior venta directa presentada por **ELISEO BALERIO MEZA FELIX**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**TERCERO.- COMUNICAR** a la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones, respecto del área de circulación que recae en “el predio”.

**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**

<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.