



RESOLUCIÓN N° 0184-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de marzo del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 814-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** promovida por el señor **VALERIO MOYA TUCTO** del predio de 89,75 m², ubicado en Sub Lote 36-A Zona de Vivienda, Zona N, UCV 177B, Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.° P02271196 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, y anotado con CUS n.° 166589 (en adelante “el predio”) y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.° 29151”), su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de ejecutar, entre otros, los actos de disposición respecto de los bienes cuya administración están a su cargo; siendo competente para ello la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, conforme lo dispuesto por el artículo 47° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (ROF), aprobado por el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA.
2. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento al Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA.

3. Que, mediante el expediente del visto, se viene tramitando el procedimiento de venta directa de “el predio”, solicitado por el señor **VALERIO MOYA TUCTO** (en adelante “el administrado”) con escrito presentado el 02 de octubre de 2017 (S.I. n.º 33607-2017), complementado con los escritos presentados el 15 de febrero de 2019 (S.I. n.º 04815-2019), el 11 de marzo de 2019 (S.I. n.º 07744-2019), el 04 de febrero de 2020 (S.I. n.º 02921-2020), el 03 de mayo de 2021 (S.I. n.º 10993-2021), procedimiento que, en atención del numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, debe adecuarse al numeral 3) del artículo 222º del citado cuerpo normativo.
4. Que, en el caso en concreto, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar n.º 00945-2020/SBN-DGPE-SDDI del 05 de octubre de 2020, aclarado con Informe Preliminar n.º 01556-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2021, e Informe de Brigada n.º 00738-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2021, que contiene la calificación sustantiva del procedimiento, según el cual: **i)** “el predio” se encuentra inscrito en la Partida Registral n.º P02167044 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, y constituye un equipamiento urbano destinado a servicios comunales, el cual fue afectado en uso por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante “COFOPRI”) a favor del P.J. Proyecto Especial Huaycán Zona de Vivienda Zona N, la misma que fue extinguida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante la Resolución n.º 016-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero de 2013, por incumplimiento de la finalidad; **ii)** se ha comprobado la desnaturalización del normal funcionamiento del uso público de “el predio”; **iii)** se ha constatado que “la administrada” ha cumplido con sustentar de manera conjunta con los cuatro requisitos de fondo que exige la causal de venta directa, prevista en el numeral 3) del artículo 222º de “el Reglamento”; y, **iv)** se visualiza en el análisis costo beneficio que la compra venta resulta comparativamente provechosa para el Estado. Asimismo, obra el Memorando n.º 00108-2021/SBN del 25 de agosto de 2021, mediante el cual el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa que motiva la presente desafectación administrativa.
5. Que, el ítem 2 del numeral 3.3 del artículo 3º de “el Reglamento”, establece que los bienes de dominio público están destinados para: **i) Uso público**, como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; **ii) Soporte para la prestación de cualquier servicio público**, como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; y, **iii) El cumplimiento de los fines de la responsabilidad estatal**, o cuya concesión compete al Estado.
6. Que, en virtud de lo expuesto, podemos concluir que los bienes de dominio público tienen como características esenciales las siguientes: **i)** el uso de estos puede darse por todas las personas, salvo limitaciones legales, y que su conservación y mantenimiento corresponda a una entidad; o, **ii)** la edificación sea de utilidad para prestar un servicio público; o, **iii)** su destino sea para el cumplimiento de un fin que le compete directamente al Estado.
7. Que, por consiguiente, estando a lo antes expuesto y habiéndose determinado que “el predio” es un bien de dominio público de origen, por constituir un lote de equipamiento urbano (servicios comunales), resultante del procedimiento de formalización realizado por COFOPRI en el marco de los artículos 58º y 59º del Decreto Supremo n.º 013-99-MTC, previo a aprobar cualquier acto de disposición sobre el mismo, corresponde evaluar la procedencia de su desafectación administrativa, de conformidad con el artículo 92º de “el Reglamento” y el numeral 5.14.2 de la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa de predios estatales” (en adelante “la Directiva”).

8. Que, al respecto, *“la desafectación administrativa consiste en una declaración de voluntad de un órgano del Estado o de un hecho que trae como consecuencia hacer salir un bien del dominio público del Estado para ingresar en el dominio privado del mismo(...)”* [1], la misma que se encuentra regulada en el artículo 92° de “el Reglamento”, y que establece que: *“la desafectación administrativa de un bien de dominio público procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para la prestación de un servicio público”*; lo que concuerda con lo establecido en el literal a) del numeral 14.2 del artículo 14° del “TUO de la Ley n.° 29151” y el quinto párrafo del numeral 5.14.2 de “la Directiva” n.° 006-2014/SBN”, que prescribe que: “En el caso de predios estatales de dominio público cuya desafectación sea de competencia de una entidad distinta a la que tramita el procedimiento de compraventa directa, la solicitud de venta es declarada improcedente, sin perjuicio de que la entidad que tramitó el procedimiento comunique a la entidad competente para que evalúe la viabilidad de aprobar la desafectación, de existir elementos para ello.

9. Que, al respecto, “el predio”, como equipamiento urbano, está destinado a “Servicios Comunales”, por lo que se podría destinar a **i)** Servicios de Seguridad y Vigilancia, como Compañías de Bomberos o Comisarías policiales o Estaciones para Serenazgo; **ii)** Protección Social, como Asilos u Orfanatos o Juzgados; **iii)** Servicios de Culto, como Templos o Cementerios; **iv)** Servicios culturales, como Museos o Galerías de arte o Bibliotecas o Salones Comunales; y, **v)** Gobierno, como Municipalidades o Locales Institucionales, de conformidad con lo señalado en el artículo 2° de la Norma Técnica A.090 – Servicios Comunales, la cual conforma una de las 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, aprobada mediante D.S. n.° 011-2006-VIVIENDA.

10. Que, en el presente caso, efectuada la inspección técnica a “el predio” por la brigada de instrucción a cargo del procedimiento, de acuerdo a la Ficha Técnica n.° 0251-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 y conforme a lo expuesto en el Informe Preliminar n.° 00945-2020/SBN-DGPE-SDDI del 05 de octubre de 2020, se ha verificado que “el administrado” destina “el predio” para los fines de vivienda y a área libre, por existir suelo rocoso y topografía accidentada, existe un muro que colinda con la calle Integración que restringe el acceso desde dicha vía (delimitación natural) y la construcción de “el administrado”.

11. Que, en virtud de lo expuesto, se concluye que “el predio” no cumple con las condiciones para desarrollar su fin público, toda vez que se ha verificado la ocupación de “el administrado” sobre la totalidad del área con fines servicios comunales; quien, según lo indicado en el Informe de Brigada n.° 00738-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2021, ejerce actividad posesoria sobre “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, habiendo sustentado la causal de venta directa con el impuesto predial (formulario HR y PU) del período 2004 al 2010, copia simple del pago del impuesto predial del periodo 2005, 2009, 2010 – 1 y 2 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate, copia simple de Autorización de Ejecución de Obra en Áreas de Uso Público n.° 1652-2008-MDA/GOP-SGEP, de fecha 06 de octubre de 2008, emitida por la Subgerencia de Ejecución de Obras Públicas de la citada Municipalidad, todos acreditados con la declaración jurada de autenticidad de los documentos, con firma legalizada por Notario el 15 de febrero de 2019, con lo que se ha acreditado la antigüedad de su posesión; habiéndose extinguido la afectación en uso a favor del P.J. Proyecto Especial Huaycán Zona de Vivienda Zona N; de lo que se determina que el mismo ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de un servicio público, correspondiendo, de conformidad con la normativa citada en séptimo y octavo considerando, se apruebe su desafectación de dominio público al dominio privado del Estado con la finalidad de continuar con el procedimiento administrativo de venta directa.

12. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 5.14.1 de “la Directiva”, la resolución que aprueba la desafectación de dominio público debe ser publicada en el diario oficial El Peruano o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, así como en el Portal Institucional de la SBN, debiendo su costo ser asumido por “el administrado” interesado en la compra de “el predio”, lo que se les deberá comunicar en su oportunidad.

Por lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento” y sus modificatorias, el “TUO de la Ley n.º 27444”, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-SG y el Informe Técnico Legal n.º 0202-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Aprobar la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de dominio público a dominio privado del Estado del predio de 89,75 m², ubicado en Sub Lote 36-A Zona de Vivienda, Zona N, UCV 177B, Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.º P02271196 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, y anotado con CUS n.º 166589.

Artículo 2º.- Disponer la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima.

Regístrese, notifíquese y publíquese. -

P.O.I.19.1.1.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

[1] Ccopa Almerco, Sara. “El Dominio Público: su Desafectación”. Tesis para optar el grado de magíster con mención en Derecho Civil en la Pontificia Universidad Católica del Perú. Agosto, 2004. P. 82