

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0218-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de marzo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 073-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JACINTA MAMANI DÍAZ DE MAMANI**, quien actúa en representación de siete familias, mediante la cual requiere la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y la posterior **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 1 961,06 m2, ubicada en el lote 1 de la manzana X sector B, zona 2 del Pueblo Joven de Ciudad de Dios Comité 17 en el distrito de Yura, provincia y departamento de Arequipa, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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. 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 07 de enero de 2022 (S.I. N° 00328-2022), **JACINTA MAMANI DÍAZ DE MAMANI** (en adelante “la administrada”), quien actúa en representación de siete familias, solicita se declare la pérdida de la naturaleza, es decir la desafectación administrativa y la posterior venta directa de “el predio”, manifestando que se encuentra en posesión de “el predio” durante 23 años (el subrayado es nuestro). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) Copia informativa de la Partida N° 06070702 (fojas 4 y 5); b) Informe Técnico N° 004760-2021-Z.R. N° XII –SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT (fojas 6 y 7); c) Certificado de Búsqueda Catastral (fojas 8 y 9); d) Plano Perimétrico, Ubicación y Localización (10 y 11); e) Resolución Gerencial N° 0041-2021-MDY-GM-GGR (foja 12); f) Memoria Descriptiva y Plano de Lotización (fojas 13 y 14); g) Copia simple del Documento Nacional de Identidad de Enda Vicentina Sulla Cancino (foja 16); h) Copia del acta de constatación legalizada notarialmente y fotografía (fojas 17 y 18); i) Copia de Recibo de Agua (foja 19); j) Copia de constancia de posesión (fojas 20 y 21); k) Memoria descriptiva (fojas 22 y 23); l) Copia simple del Documento Nacional de Identidad de Máxima Galarza Quispe (foja 26); m) Copia de Recibo de Agua (foja 27); n) Copia del recibo de Luz y Agua (fojas 27 y 28); ñ) Constancia de posesión y fotografía (fojas 29 y 33); o) Certificado de domicilio (foja 35); p) Constancia de posesión emitida por la Asociación Urbanizadora “Ciudad de Dios” (foja 37); q) Certificado de domicilio (foja 38); r) Certificado Negativo de Propiedad (foja 39); s) Copia de Recibo de Agua y Luz (fojas 40 y 41); t) Copia simple del Documento Nacional de Identidad de Eliud

Cajia Puma (foja 44); u) Constancia de posesión emitida por la Asociación Urbanizadora “Ciudad de Dios” (foja 45); v) Certificado de domicilio (foja 46); w) Copia del Acta de Constatación y fotografía (fojas 47 al 49); x) Copia del recibo de agua y luz (fojas 50 y 51); y) Copia simple del documento Nacional de Identidad de Matia Huanca Quicaño (foja 54); z) Constancia de posesión (foja 55); x) Acta de constatación y fotografía (foja 56 y 57); Copia de recibo de agua y luz (fojas 58 y 59); Copia simple de Documento Nacional de Identidad de Lismen Rudy Mamani Mamani (foja 62); Copia de recibo de agua y luz (fojas 63 y 64); Copia de contrato de suministro eléctrico (foja 65); Constancia emitida por la Municipalidad Distrital de Yura (foja 66); Constancia de domicilio (foja 67); Contrato de Transparencia (foja 68); Acta de constatación y fotografía (foja 69 y 70); Certificado negativo de propiedad (foja 71); Memoria descriptiva (foja 72 y 73); Copia simple de Documento Nacional de Identidad de Luz Marina Ccama Flores (foja 76); Acta de Constatación (foja 77); Constancia emitida por la Municipalidad Distrital de Yura (foja 78); Certificado Negativo de Propiedad (fojas 79 y 80); Contrato de Prestación de Servicios de Saneamiento Contrato N° C0306426 (fojas 81 y 82); Copia de recibo de luz (foja 83); Certificado de domicilio (foja 84); Acta de Constatación y fotografía (fojas 85 y 86); Memoria descriptiva (fojas 87 y 88); Copia simple de Documento Nacional de Identidad de Emilia Cama Quispe (foja 91); Copia simple de Documento Nacional de Identidad de Evaristo Quispe Churata (foja 92); Constancia de domicilio (foja 93); Copia de recibo de luz (foja 94); Acta de Constatación y fotografías (fojas 95 al 97); Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad distrital de Yura (foja 98) y Constancia de Posesión emitida por la Asociación Urbanizadora “Ciudad de Dios” (foja 99).

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, 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 numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, concordado con el artículo 189° de “el Reglamento”.

7. 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.

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, el inciso 3 del artículo 86° del T.U.O. de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley N° 27444”), establece como uno de los deberes de las autoridades en los procedimientos, “encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”.

10. Que, es preciso informar que de la lectura de su solicitud de venta directa se observa que, además señala encontrarse en **posesión** de “el predio”; en tal sentido su solicitud podría estar enmarcada en las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”¹, cuyos requisitos se detallan a continuación: **a) posesión desde**

¹ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros;

antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada; y, **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; mientras para la segunda causal invocada se requiere: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N° 00247-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2022 (fojas 100 al 105), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se encuentra parcialmente superpuesto en un área de 1 673,02 m² (representa el 85,31 % de “el predio”) con el ámbito inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida registral P06070702 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 6789.
- ii)** Según se verifica del asiento 00006 de la partida registral P06070702 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, el área de 1 673,02 m² se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad distrital de Yura.
- iii)** Según registro SINABIP, el CUS N°6789, se verificó que corresponde al Área verde, constituye un equipamiento urbano, el cual constituye un bien de dominio público.
- iv)** El área restante de 288,04 m² (representa el 14,69 % de “el predio”), se superpone con el ámbito inscrito en la partida registral P06068140 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, que corresponde al área de circulación (Calle N° 24).
- v)** Según las imágenes satelitales del programa Google Earth, se observa que “el predio” se ubica en un entorno de expansión urbana, colinda con una vía local, los indicios de ocupación datan desde el 2008, donde se aprecia la existencia de ocupación parcial de 352,56 m² (17,98 %) d tipo vivienda que con el tiempo se ha ido incrementando como muestra la imágenes desde los años 2008 al 2014, asimismo de la imagen del Street View del 2013, se aprecia que se encuentra ocupado por viviendas con construcciones en estado precario y techo de calamina, además de la imagen del 2020, podemos apreciar que la ocupación se ha incrementado y ocupa un área de 1 274,66 m² (65,00 %).

12. Que, de la evaluación descrita en el considerando que antecede, se ha determinado que el 288,04 m² (representa el 14,69 % de “el predio”), se superpone con el ámbito inscrito en la partida registral P06068140 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, que corresponde al área de circulación (Calle N° 24), de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73² de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)³ del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g)⁴ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual, no constituye un área de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado; razón por la cual no resulta posible realizar algún acto de disposición sobre el área de 288,04 m².

13. Que, en cuanto al área de 1 673,02 m² (representa el 85,31 % de “el predio”), se ha determinado que si bien se encuentra inscrita a favor del Estado, representado por esta Superintendencia tiene la condición de dominio público desde su origen, debido que constituye un área de equipamiento urbano; asimismo, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Yura; motivo por el cual, reviste el carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”; razones por las cuales la solicitud de venta directa presentada por “la

y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

² 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.

³ 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 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 otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

⁴ g) Bienes de dominio público: tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

administrada” deviene en improcedente, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

14. Que, aunado a lo anterior, el artículo 1° de la Ley N° 26664, Ley que dicta disposiciones referidas a la administración de las áreas verdes de uso público prescribe que “Los parques metropolitanos y zonales, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público bajo administración municipal forman parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles. Su promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento es competencia exclusiva de cada municipalidad distrital o provincial”.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución”.

16. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

17. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión lo advertido en la presente evaluación, a fin de que realice las acciones de su competencia respecto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, de acuerdo a lo dispuesto en 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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 215-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 241-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JACINTA MAMANI DÍAZ DE MAMANI**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- 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).

Artículo 3°.- **COMUNICAR** a la Procuraduría Pública y Subdirección de Supervisión, de acuerdo a lo descrito en el décimo sexto y décimo séptimo considerando de la presente resolución.

Artículo 4°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

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