



RESOLUCIÓN N° 0227-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de marzo del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 368-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** promovida por **PRIMITIVA RIOS DE LA CRUZ** del predio de 105,00 m², ubicado en el Pueblo Joven Prolongación El Rosal Mz E Sub Lote 10C, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º P02271197 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS n.º 166022 (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.º 29151”), su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 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 47º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (ROF), aprobado por el Decreto Supremo n.º 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.º 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 marco normativo vigente.
- 3.- Que, en el expediente del visto se viene tramitando el procedimiento de venta directa de “el predio”, solicitado por la señora **PRIMITIVA RIOS DE LA CRUZ** (en adelante “la administrada”) con escrito presentado el 27 de abril de 2018 [S.I. N° 15517-2018], complementado con los escritos presentados el 7 de septiembre de 2018 [S. I. N° 33068-2018], el 9 de setiembre de 2019 [S.I. N° 29778-2019], 19 de mayo de 2021 [S. I. N° 12465-2021], procedimiento que, en atención del numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, se adecuó al numeral 3) del artículo 222 del citado cuerpo normativo.
- 4.- Que, en el caso en concreto, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar n.º 697-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2018, el Informe Preliminar n.º 986-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2021, y, el Informe de Brigada n.º 0795-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de septiembre de 2021, que contiene la calificación sustantiva del procedimiento, según el cual: **i)** “el predio” se encuentra inscrito en la Partida Registral n.º P02049602 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima (*hoy independizada en la Partida Registral n.º P02271197 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de 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 Pueblo Joven Prolongación El Rosal, la misma que fue extinguida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante la Resolución n.º 895-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de setiembre de 2015, 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 120-2021/SBN del 10 de setiembre 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 3 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 58 y 59 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 92 de "el Reglamento" y el numeral 5.14.1 de la Directiva DIR-0002-2022/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 (...)"*¹⁴, la misma que en el numeral 92.1 del artículo 92 de "el Reglamento", establece que: *"(...) siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación de un 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"*; lo que concuerda con lo establecido en el literal a) del numeral 14.2 del artículo 14 del "TUO de la Ley n.º 29151" y el numeral 6.8.3 de "la Directiva", que prescribe que: *"Cuando el predio solicitado en venta directa sea de dominio público, pero resulta evidente la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado al servicio público, la conformidad que se otorgue tendrá efecto siempre que se concluya con el procedimiento de desafectación"*.

9.- Que, en relación a lo señalado en el considerando precedente, se advierten dos requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstas no se cumpla, para no proceder con la desafectación administrativa. Dichos requisitos son:–

a) Pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación de un servicio público

Al respecto, se debe tener en cuenta que "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.º 011-2006-VIVIENDA; no obstante, de acuerdo a la inspección técnica realizada el 2 de marzo de 2018 que se encuentra detallada en la Ficha Técnica N° 315-2018/SBN-DGPE-SDS y conforme a lo expuesto en el Informe Preliminar n.º 986-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2021, se ha verificado que “la administrada” destina “el predio” para los fines de vivienda, por lo que podemos concluir que se ha perdido la condición para la prestación de un servicio público

b) Contar con la viabilidad del otorgamiento de un derecho

Al respecto, mediante Memorando n.º 120-2021/SBN del 10 de septiembre de 2021, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa sustentado con el Informe de Brigada n.º 0795-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de septiembre de 2021, en el cual se indicó que “la administrada” acredita con el documento policial emitido el 25 de febrero de 2019, Autoaválúos de los años 2009 y 2010, Constancia de contribuyente N° 344-2019-SGRC-GAT/MDSJL del 22 de agosto de 2019, Acta de asamblea extraordinaria del 27 de agosto de 2009 y Constancia de Contribuyente N° 056-2018-SGRyOT/GAT/MDSJL de septiembre de 2018, la posesión sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, además de que el mismo se encuentra destinado para fines de vivienda, se encuentra delimitado en su totalidad y el petitorio no se encuentra regulado por normas especiales

En ese sentido, se tiene que, con el documento emitido por el Superintendente, se cuenta con la viabilidad para otorgar, de corresponder, la venta directa a favor de “la administrada”.

10.- Que, en virtud de lo expuesto, al haberse determinado que “el predio” ha perdido la condición para la prestación de un servicio público; y, que se cuenta con la viabilidad para el otorgamiento de un derecho, corresponde, en atención a la normativa citada en séptimo y octavo considerando de la presente resolución, se apruebe su desafectación de dominio público al dominio privado del Estado con la finalidad de continuar con el procedimiento administrativo de venta directa.

11.- Que, al aprobarse, mediante la presente resolución, la desafectación de dominio público a dominio privado de “el predio”, la misma 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, y, el costo de la publicación en el diario es asumido por “la administrada” interesada en la compra del mencionado predio, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5.14.1 de “la Directiva”.

Por lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, “la Directiva”, la Resolución n.º 005-2022/SBN-SG y el Informe Técnico Legal n.º 262-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2022.

[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

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de dominio público a dominio privado del Estado del predio de 105,00 m² ubicado en el Pueblo Joven Prolongación El Rosal Mz E Sub Lote 10C, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º P02271197 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS n.º 166022.

Artículo 2°.- 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