



RESOLUCIÓN N° 0618-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 587-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ALEJANDRO TTURO MAXI**, mediante la cual peticiona **VENTA DIRECTA** de un predio de 339,39 m², ubicado en la Mz. E Lote N° 06 pueblo joven zona B sector I del Asentamiento Humano Santa María de Guadalupe en el distrito de Sachaca, 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 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 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 31 de mayo de 2022 (S.I. N° 14194-2022), **ALEJANDRO TTURO MAXI**, (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: a) Copia simple del DNI del administrado (fojas 4); b) Copia de la partida registral N° P06083836 del registro predial urbano del la Oficina registral de Arequipa (fojas 6); c) Certificado de posesión otorgado por el juez de paz del juzgado de Pampa de Camarones – Sachaca de fecha 29.12.2001 (fojas 8); d) Actualización del Certificado de posesión otorgado por el juez de paz del juzgado de Pampa de Camarones – Sachaca de fecha 26.04.2012 (fojas 9); e) Declaración Jurada de autoevaluó del 2010 cancelado 30.04.2012 (fojas 10); f) Recibo de Luz de 18.12.2012 (fojas 11); g) Una (01) fotografía (fojas 12); h) Recibo de pago de agua de febrero de 2013(fojas 13); i) Constancia de contribuyente de fecha 10.01.2017 (fojas 14).

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” 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° 0719-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio del 2022, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral N° P06083836 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa con el CUS N° 5941.
- ii) Se ha identificado como lote 6, Mz. E Pueblo Joven Zona B Sector I del Asentamiento Humano Santa María de Guadalupe, constituye un equipamiento urbano destinado al uso de Recreación, (dominio público) dentro del alcance de aplicación de la Ley 31199, Ley de Gestión y Protección de Espacios Públicos, afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Sachaca.
- iii) Se ubica en zona urbana, ocupado por una edificación u obras complementarias cuya antigüedad es posterior a junio de 2007, destinado a vivienda. Análisis sustentado en imágenes satelitales del Google Earth e información de “el administrado”.

10. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este constituye un bien de dominio público estatal sobre el cual recae un acto administrativo vigente a favor de la Municipalidad Distrital de Sachaca; por lo que no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e

imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el inciso 2 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”²; por lo que deberá declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”.

11. Que, habiéndose determinado que “el predio” constituye un bien de dominio público sobre el que recae un acto de administración vigente, deberá declararse la improcedencia liminar de la solicitud de venta, directa, no correspondiendo evaluar la documentación presentada, y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta Resolución.

12. Que, en tal contexto corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión a fin de que evalúe iniciar las acciones de su competencia, respecto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso que recae sobre “el predio”, de acuerdo al artículo 46 del “ROF de la SBN”.

13. Que, de lograrse la extinción de la afectación en uso deberá considerarse que al ser un bien de dominio público, se deberá evaluar su desafectación administrativa de conformidad con lo previsto en el artículo 92° de “el Reglamento”³.

14. Que, por otro lado, es preciso señalar que de acuerdo al artículo 13° de la Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos Ley N° 31199 que señala sobre Desafectación: (...) En el caso excepcional de que se requiera desafectar un espacio público, la entidad debe implementar obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público equivalente en términos de valores ambientales, culturales y/o recreacionales similares al área que se desafecta; además de la equivalencia en términos de área superficial o subterránea, con características similares en otra parte del mismo distrito. El nuevo espacio público debe contener la viabilidad legal y técnica a efectos de que pueda ser utilizada por los ciudadanos sin mayores restricciones y en condiciones de calidad. El proceso de desafectación deberá garantizar transparencia y mecanismos de participación y consulta. El reglamento de la presente ley precisa tales mecanismos y el procedimiento para la reposición de un nuevo espacio público.

15. 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”.

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° 00526-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0693-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de la desafectación administrativa y posterior venta directa formulada por **ALEJANDRO TTURO MAXI**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

¹ 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

² 2. Bienes de dominio público: (...) 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

³ Artículo 92.- Desafectación de predios de dominio público

(...)

92.4 La desafectación de un predio de dominio público bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno Regional es aprobada por la SBN, mediante resolución.

92.5 Para la aprobación de la desafectación, la SBN requiere a la entidad o Sector competente del uso del predio, se pronuncie sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público, a través de un informe sustentatorio.

SEGUNDO. - COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del procedimiento administrativo 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).

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI
FIRMADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO