



RESOLUCIÓN N° 0854-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 782-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **HERNANDO HUILLCA SINCHE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de **50.05 m²**, ubicado en el Asentamiento Humano Unión y Progreso colindando con la Av. La Colina de San Fernando, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia Lima y departamento Lima, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 04 de agosto del 2022 (S.I. N° 20372-2022), **HERNANDO HUILLCA SINCHE** (adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sin precisar la causal del artículo 222° de "el Reglamento" en la que sustenta su requerimiento; no obstante manifiesta estar en posesión dese hace 20 años (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** CD (fojas 2); **2)** copia de su documento nacional de identificación (fojas 3); **3)** copia de la memoria descriptiva, suscrita por el Arq. Víctor Quillca Mayo con CAP 4640 (fojas 4-5); **4)** copia del plano de perimétrico y ubicación, suscrita por Declaración Jurada del 14 de diciembre del 2020, suscrita por "la administrada" (fojas 6-7); **5)** una (1) fotografía (fojas 8); **6)** copia del recibo de suministro de energía eléctrica del mes de abril de 2022 (fojas 9); **7)** copia simple de la Declaración Jurada de Impuesto Predial del año 2009 al 2021, emitidos por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho (fojas 10-34); **8)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral N° 01318-2021 del 29 de noviembre del 2021 (fojas 35); y, **9)** copia simple del Certificado Literal N° P02078256 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 36-37).

4. Que, el procedimiento de 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, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) concordado con el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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, 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 de propiedad del Estado 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.

9. Que, el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece que todo acto de administración o disposición a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente.

10. 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01013-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 38-40) del 15 de agosto de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Considerando que según el plano perimétrico y de ubicación presentado, el predio se ubica entre el Lote 5 Mz C del A.H. Unión y Progreso y el Lote 22 Mz LL1 del P.J. San Fernando – Sector IV, la poligonal de “el predio” según coordenadas consignadas se encuentra desplazado aproximadamente en 4 m al este.
- ii) Se encuentra en 46,187 m² (92,34%), en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral N° P02143588, que corresponde al Asentamiento Humano Unión y Progreso – Sector II Sub Parcela 1, y en 3,826 m² (7,66%), en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral N° P02043895, que corresponde al Pueblo Joven San Fernando Sector IV.
- iii) Del catastro urbano de predios formalizados por COFOPRI y lectura de partidas registrales del Lote 5 Mz C del A.H. Unión y Progreso y Lote 22 Mz LL1 del P.J. San Fernando, se ha verificado que “el predio” recae en área de circulación de las posesiones formalizadas por COFOPRI, por lo que constituye bien de dominio público.

12. Que, conforme el considerando precedente, ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado; razón por la cual no se puede realizar ningún acto de disposición, de conformidad con la normativa glosada en octavo considerando de la presente resolución; y además este recae en área de circulación por lo que es un bien de dominio público de carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2

del numeral 3.3¹ del artículo 3° de “el Reglamento”. En tal sentido, la solicitud de venta directa deviene en improcedente; debiéndose disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00704-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2022, y el Informe Técnico Legal N° 0945-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **HERNANDO HUILLCA SINCHE**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

TERCERO.- 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

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

¹ **2. 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.