



RESOLUCIÓN N° 0914-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 8 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 822-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **HENMA RENE HINOJOZA MENDEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto del área de 90 m² ubicado frente a la calle 2, lote 65, Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán zona Z, UCV 230, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").
2. Que, mediante escrito presentado el 9 de agosto del 2022 (S.I. N° 20836-2022) HENMA RENE HINOJOZA MENDEZ (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 3). Para tal efecto, adjunto, entre otros, la documentación siguiente: a) declaración jurada (fojas 4); b) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 22 de julio del 2022 (fojas 7); c) memoria descriptiva (fojas 10); d) plano perimétrico (fojas 11); y, e) plano de ubicación y de localización (fojas 12).
3. 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.
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", 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 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, 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1046-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2022 (fojas 28) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P02075305 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 28230.

ii) Constituye área de Equipamiento Urbano, conforme al cuadro general de distribución de áreas del Centro Poblado Calientes, bien de dominio público destinado a Uso: Parque/Jardín.

iii) Fue objeto de un proceso de formalización a cargo de COFOPRI, entidad formalizadora que concluyó dicho proceso con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor de la Municipalidad Distrital de Ate, como se advierte en el asiento 00002 de la referida partida.

iv) Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth se ha levantado una edificación que ocupa la totalidad de su extensión, siendo los inicios de ocupación de antes del 25.08.2002

9. Que, de lo anteriormente expuesto, se advierte que si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; no es menos cierto que se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate y constituye un bien de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que cuenta con un acta de administración vigente y tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú^[1] concordado con el punto 2 del numeral 3.1. del artículo 3° de “el Reglamento”^[2]. No siendo posible por tanto su disposición a favor de “la administrada”

10. Que, por lo antes expuesto corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la administrada” disponiéndose su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

11. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

12. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones en cuanto a la afectación en uso recaída sobre “el predio”, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

^[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:** 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. v. 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.

13. Que, es pertinente mencionar que, de extinguirse la afectación en uso recaída sobre el área, y de volverse a presentar la solicitud de venta directa, se deberá evaluar el requerimiento considerando también lo establecido en el artículo 92° de “el Reglamento” y en la Ley N° 31199 (Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos).

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 770-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1011-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **HENMA RENE HINOJOZA MENDEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario