



RESOLUCIÓN N° 0920-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 507-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ LUIS BENITES FARFÁN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 120 m², (119,70 m² - área inscrita) ubicado en el Pasaje San Juan Mz. E Lote 8 del Asentamiento Humano Proyecto Integral Asentamientos Humanos San José Obrero, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de 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 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. Que, mediante escrito presentado el 16 de mayo del 2022 (S.I. N° 12949-2022) **JOSÉ LUIS BENITES FARFÁN** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa “el predio”, no precisa causal del artículo 222° de “el Reglamento” en la que sustenta su solicitud, no obstante es su escrito cita el numeral 223.3. del artículo 223° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** copia del Oficio N° 00813-2021/BN-DGPE-SDDI del 19 de febrero del 2021, emitido por esta Subdirección (fojas 3-4); **3)** copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 017-2022-SGPUCOPHU-MVMT del 14 enero del 2022, emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 5); **4)** dos gráficos (fojas 6-7); **5)** copia simple del Certificado Literal de la partida N° P03190568, emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 8); **6)** copia de la Asamblea Extraordinaria del 15 de junio del 2017(fojas 9-10); y, **7)** Otros documentos(fojas 11-14).

3. 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.

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 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”).

6. 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.

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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, evaluada el pedido de “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00886-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio del 2022 (fojas 15-18) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Cuenta con 119,70 m² (área inscrita), corresponde al Lote 8A – Mz E del Asentamiento Humano del Proyecto Integral Asentamientos Humanos Unidos Sector San José Obrero, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P03190568 de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 33770;
- ii) Se encuentra afectado en uso a favor del “Club De Madres Keiko Sofia de José Gálvez”, por un plazo indefinido para que lo destine al específico de sus funciones (Comedor Popular).
- iii) Constituye un área de Equipamiento Urbano destinado a Servicios Comunales, por lo que corresponde a un bien de dominio público del Estado, que tiene el carácter de inalienable e imprescriptible.
- iv) Se encuentra en el ámbito de la concesión minera vigente titulada de sustancia no metálica ATOCONGO SEIS con código 11000369Y01, cuyo titular referencial es Unión Andina de Cementos S.A.A.-UNACEM S.A.A.
- v) Respecto a las causales de posesión; conforme información del histórico de imágenes del Google Earth de rango de fechas 07.03.2010 al 03.11.2021; sobre “el predio” se ha levantado

una construcción tipo vivienda de triplay, palos y techos de calamina, posesión posterior a octubre 2017; por otro lado, “el administrado” no presenta documentos que acrediten posesión anterior al 25 de noviembre de 2010.

10. Que, en atención a lo señalado en los considerandos anteriores, si bien se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Comunales – Comedor Popular, sobre el cual recae un acto de administración vigente; toda vez que, se encuentra afectado en uso a favor del “Club De Madres Keiko Sofia de José Gálvez”, por lo que constituye un bien de dominio público de carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3² del artículo 3° de “el Reglamento”; por tal razón no es posible evaluar un acto de disposición sobre este.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

13. 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 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° 00777-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de septiembre del 2022, y el Informe Técnico Legal N° 1021-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de septiembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **JOSÉ LUIS BENITES FARFÁN**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido 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 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 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 a 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.

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