

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1023-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 581-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FRANCISCA BACILIO HUERTO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 220,83 m², ubicado en el AA. HH Edilberto Ramos Sector 1, Mz B, Lote 24 del distrito de Villa el Salvador, 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 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 sus 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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.

3. Que, mediante escrito presentado el 01 de junio de 2022 (S.I. N° 14500-2022), **FRANCISCA BACILIO HUERTO** (en adelante “la Administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en lo establecido en la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” a la cual se acoge (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Copia de DNI (foja 2); **2)** Documentación técnica firmado por Ing. Ruby Elena Rodríguez Larreategui CIP 269483 (Plano perimétrico y ubicación - Memoria descriptiva) (fojas 3 y 4); **3)** Certificado de búsqueda Catastral publicidad N° 1664491 de fecha 21 de marzo de 2022 (fojas 4 y 5); **4)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (foja 7); **5)** Certificado Domiciliario emitido por el Notario Alfred Edward Clarke de la Puente (fojas 8); **6)** Declaración jurada vecinal (fojas 8); **7)** Certificado de la Comisaría PNP (fojas 9); **8)** Resolución 201-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 10 al 12); **9)** Resolución 1099-2019/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 12 al 14); y, **10)** Certificado Literal N° P03179953 de fecha 27 de mayo de 2022 (fojas 14 al 16).

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” 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”).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado 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, 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; emitiéndose el Informe Preliminar N° 01182-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2022 (fojas 18 y 19), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra totalmente superpuesto con la partida registral N° P03179953 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en, identificado con CUS N° 32689.
- ii) Presenta el uso para Biblioteca comunal/servicios comunales, y se encuentra afectado en uso a favor de P.J Edilberto Ramos Grupo Residencial 1.
- iii) Según la visualización de las imágenes satelitales más recientes de Google Earth, “el predio” se encuentra ubicado en zona urbana, de topografía plana frente a la avenida universitaria en donde se puede observar en su interior tres edificaciones de material reciclable destinado a vivienda, comercio de Llanterías Max, como también un local de vaso de leche.

10. Que, en atención a lo señalado en el párrafo anterior se advierte que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, también lo es que se encuentra afectado en uso a favor de P.J Edilberto Ramos Grupo Residencial 1, siendo por tanto un bien de dominio público (destinado a Biblioteca comunal/servicios comunales) de carácter inalienable e imprescriptible, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, razón por la cual la solicitud de venta directa presentada por “la Administrada” deviene en improcedente de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el numeral 3.3 del artículo 2° de “el Reglamento”².

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.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la Administrada”.

12. 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 con lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.

13. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal d) del artículo 53° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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, el Informe de Brigada N° 00863-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de octubre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1122-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de octubre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FRANCISCA BACILIO HUERTO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario