

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1052-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de octubre del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.° 971-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** promovida por **ANTONIA ZAPANA HUAYCHAJEÑA y CLEMENTE MAMANI CONDORI** del predio de 198,79 m<sup>2</sup>, ubicado en la Manzana L Sub-Lote 1, Ref. Lote 17, Asentamiento Humano Pro Vivienda Villa La Libertad, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito en la Partida Registral n.° P66000482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral n.° XIII – Sede Tacna, anotado con CUS n.° 119203 (en adelante “el predio”) y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, , la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA<sup>1</sup> (en adelante, “TUO de la Ley N° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante, “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, 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, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.
2. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento al marco normativo vigente.
3. Que, en el expediente del visto se viene tramitando el procedimiento de venta directa de “el predio”, solicitado por los señores Antonia Zapana Huaychajeña y su cónyuge Clemente Mamani Condori (en adelante “los administrados”) con escrito presentado el 16 de diciembre de 2020 [S.I. N° 22712-2020], procedimiento que, en atención del numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, se adecuó al numeral 3) del artículo 222 del citado cuerpo normativo.

4. Que, en el caso en concreto, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar n.º 291-2022/SBNDGPE-SDDI del 3 de marzo del 2022, el Informe Preliminar n.º 389-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo de 2022, y, el Informe de Brigada n.º 0357-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2022, que contiene la calificación sustantiva del procedimiento, según el cual: **i)** “el predio” se encuentra inscrito en la Partida Registral n.º P66000197 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral n.º XIII – Sede Tacna (hoy independizada en la Partida Registral n.º P66000482 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ilo), y constituye un equipamiento urbano destinado a Otros Usos, el cual fue afectado en uso por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante “COFOPRI”) a favor de la Municipalidad Provincial de Ilo, la misma que fue extinguida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante la Resolución n.º 933-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de setiembre de 2015, por incumplimiento de la finalidad; **ii)** se ha comprobado la desnaturalización del normal funcionamiento del uso público de “el predio”; **iii)** se ha constatado que “los administrados” han cumplido con sustentar de manera conjunta con los cuatro requisitos de fondo que exige la causal de venta directa, prevista en el numeral 3) del artículo 222º de “el Reglamento”<sup>2</sup>; y, **iv)** se visualiza en el análisis costo beneficio que la compra venta resulta comparativamente provechosa para el Estado. Asimismo, obra el Memorando n.º 050-2022/SBN del 23 de mayo de 2022, mediante el cual el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa que motiva la presente desafectación administrativa.

5. Que, el ítem 2 del numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento”, establece que los bienes de dominio público están destinados para: **i)** Uso Público, como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; **ii)** Soporte para la prestación de cualquier servicio público, como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; y, **iii)** El cumplimiento de los fines de la responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado.

6. Que, en virtud de lo expuesto, podemos concluir que los bienes de dominio público tienen como características esenciales las siguientes: i) el uso de estos puede darse por todas las personas, salvo limitaciones legales, y que su conservación y mantenimiento corresponda a una entidad; o, ii) la edificación sea de utilidad para prestar un servicio público; o, iii) su destino sea para el cumplimiento de un fin que le compete directamente al Estado.

7. Que, por consiguiente, estando a lo antes expuesto y habiéndose determinado que “el predio” es un bien de dominio público de origen, por constituir un lote de equipamiento urbano (Otros Usos), resultante del procedimiento de formalización realizado por COFOPRI en el marco de los artículos 58 y 59 del Decreto Supremo n.º 013-99-MTC, previo a aprobar cualquier acto de disposición sobre el mismo, corresponde evaluar la procedencia de su desafectación administrativa, de conformidad con el artículo 92 de “el Reglamento” y el numeral 5.14.1 de la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa de predios estatales” (en adelante “la Directiva”).

8. Que, al respecto, “la desafectación administrativa consiste en una declaración de voluntad de un órgano del Estado o de un hecho que trae como consecuencia hacer salir un bien del dominio público del Estado para ingresar en el dominio privado del mismo (...)”<sup>3</sup>, la misma que en el numeral 92.1 del artículo 92 de “el Reglamento”, establece que: “(...) siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación de un servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable”; lo que concuerda con lo establecido en el literal a) del numeral 14.2 del artículo 14 del “TUO de la Ley n.º 29151” y el numeral 6.8.3 de “la Directiva”, que prescribe que: “Cuando el predio solicitado en venta directa sea de dominio público, pero resulta evidente la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado al servicio público, la conformidad que se otorgue tendrá efecto siempre que se concluya con el procedimiento de desafectación”.

9. Que, en relación a lo señalado en el considerando precedente, se advierten dos requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstas no se cumpla, para no proceder con la desafectación administrativa. Dichos requisitos son:

a) Pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación de un servicio público.

Al respecto, se debe tener en cuenta que “el predio”, como equipamiento urbano, rubro “Otros Usos”, se podría destinar a comisaría; municipalidad; bomberos; cementerios; guarderías infantiles, administradas por entidades o empresas del Estado o del gobierno local; cine-teatro; complejo deportivo; Sedes institucionales de entidades o empresas del Estado o del gobierno local; oficinas o sedes de entidades financieras del Estado o del gobierno local; lotes destinados a educación o salud, administrados por el gobierno local o regional; lotes administrados por entidades sin fines de lucro que tienen convenio con el Estado; mercados en posesión y bajo la administración de los gobiernos locales o cualquiera de los otros usos específicos señalados en el punto 7 del artículo 32.1 del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano; no obstante, de acuerdo a la inspección técnica realizada el 17 de marzo de 2022 que se encuentra detallada en la Ficha Técnica N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDS y conforme a lo expuesto en el Informe Preliminar n.° 291-2022/SBN-DGPE-SDDI complementado con el Informe Preliminar n.° 00389-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 y 28 de marzo de 2022, respectivamente, se ha verificado que “los administrados” destinan “el predio” para los fines de vivienda, por lo que podemos concluir que se ha perdido la condición para la prestación de un servicio público.

b) Contar con la viabilidad del otorgamiento de un derecho.

Al respecto, mediante Memorando n.° 050-2022/SBN del 23 de mayo de 2022, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa sustentado con el Informe de Brigada n.° 0357-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2022, en el cual se indicó que “los administrados” acreditan con el Acta de Constatación de Posesión, emitida por el Juzgado de Paz 3era. Nominación Pampa Inalámbrica - Ilo de fecha 28 de junio de 2010, la posesión sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, además de que el mismo se encuentra destinado para fines de vivienda, se encuentra delimitado en su totalidad y el petitorio no se encuentra regulado por normas especiales. En ese sentido, se tiene que, con el documento emitido por el Superintendente, se cuenta con la viabilidad para otorgar, de corresponder, la venta directa a favor de “los administrados”.

**10.** Que, en virtud de lo expuesto, al haberse determinado que “el predio” ha perdido la condición para la prestación de un servicio público; y, que se cuenta con la viabilidad para el otorgamiento de un derecho, corresponde, en atención a la normativa citada en séptimo y octavo considerando de la presente resolución, se apruebe su desafectación de dominio público al dominio privado del Estado con la finalidad de continuar con el procedimiento administrativo de venta directa.

**11.** Que, al aprobarse, mediante la presente resolución, la desafectación de dominio público a dominio privado de “el predio”, la misma debe ser publicada en el diario oficial El Peruano o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, así como en el Portal Institucional de la SBN, y, el costo de la publicación en el diario es asumido por “los administrados” interesados en la compra del mencionado predio, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5.14.1 de “la Directiva”.

Por lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, “la Directiva”, Resolución N° 0066-2022/SBN, la Resolución n.° 005-2022/SBN-SG y el Informe Técnico Legal n.° 1150- 2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- Aprobar la DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de dominio público a dominio privado del Estado del predio de 198,79 m<sup>2</sup>, ubicado en la Manzana L Sub-Lote 1, Ref. Lote 17, Asentamiento Humano Pro Vivienda Villa La Libertad, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito en la Partida Registral n.° P66000482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral n.° XIII – Sede Tacna, anotado con CUS n.° 119203.

**Artículo 2°.-** Disponer la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral n.º XIII – Sede Tacna.

**Regístrese y comuníquese. -**  
**P.O.I n.º 19.1.1.11**

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**

<sup>1</sup> Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.º 30047, Ley n.º 30230, Decreto Legislativo n.º 1358 y Decreto Legislativo n.º 1439.

<sup>2</sup> Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

3) Posesión consolidada:

a) posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

b) área delimitada en su totalidad

c) predio destinado a fines habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio

d) que el petitorio de venta directa formulado por "el administrado" no se encuentre regulado por normas especiales de competencia de otras entidades.

<sup>3</sup> Copia Almerco, Sara. "El Dominio Público: su Desafectación". Tesis para optar el grado de magister con mención en Derecho Civil en la Pontificia Universidad Católica del Perú. Agosto, 2004. P. 82