

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1072-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente N° **584-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR LA FLORIDA DE SAN JUAN DE LURIGANCHO** representado por su presidente Miguel Ángel Ávila Campos, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 7 775,35 m², ubicado entre el paradero 2 y 3 de la Avenida Canto Grande, en el distrito de San Juan de Lurigancho, 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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.

3. Que, mediante escrito presentado el 09 de junio del 2022 (S.I. N° 15209-2022), la Agrupación Familiar La Florida de San Juan de Lurigancho, debidamente representado por su presidente, Miguel Ángel Ávila Campos (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 2 del artículo 222° de “el Reglamento”; (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del documento nacional de identidad del representante de “el administrado” (fojas 3); **b)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil, Jorge Luis Rufasto Marín (fojas 4); **c)** plano perimétrico, lámina P-01 suscrito por ingeniero civil, Jorge Luis Rufasto Marín (fojas 9); **d)** plano de lotización proyectada, lamina LSV-01 suscrito por ingeniero civil, Jorge Luis Rufasto Marín (fojas 10); **e)** copia del estado de cuenta corriente emitido el 21 de diciembre del 2020 (fojas 11); **f)** copia del estado de cuenta corriente emitido el 28 de diciembre del 2020 (fojas 12); **g)** copia de recibos de caja N° 0374991, 0374992 y 0374993 (fojas 13); **h)** declaración jurada N° 0008925-2020 (fojas 14); **i)** declaración jurada N° 0008805-2020 (fojas 15); **j)** declaración jurada N° 0008933-2020 (fojas 16); **k)** declaración jurada N° 0008935-2020 (fojas 17); **l)** declaración jurada N° 0008932-2020 (fojas 18); **m)**

declaración jurada N° 0008936-2020 (fojas 19); **n**) declaración jurada N° 0008939-2020 (fojas 20); **ñ**) declaración jurada N° 0008928-2020 (fojas 21); **o**) copia de recibido cancelado con enero 2021 (fojas 23-24); **p**) declaración jurada N° 0008935-2020 (fojas 25); **q**) copia del estado de cuenta corriente emitido el 28 de diciembre del 2020 (fojas 26); **r**) copia de recibos de caja N° 0374986, 0374987 y 0374988 (fojas 27); **s**) copia de la declaración jurada N° 00008802-2020 (fojas 28); **t**) copia de la declaración jurada N° 00008932-2020 (fojas 29); **u**) copia de recibos de caja N° 0374994, 0374995, 0374996 (fojas 30); **v**) copia del estado de cuenta corriente emitido el 28 de diciembre del 2020 (fojas 31); **w**) copia de la declaración jurada N° 00008933-2020 (fojas 32); **x**) copia del estado de cuenta corriente emitido el 28 de diciembre del 2020 (fojas 33); **y**) copia de recibo de caja N° 0421557 (fojas 34); **z**) copia de estado de cuenta corriente del 11 de marzo de 2021 (fojas 35); y, **a.1.)** un CD.

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, 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 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”.

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, 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.

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° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01014-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2022, en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 43121162 de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N° 27536.
- ii) De la revisión de la citada partida, se advierte que ha sido materia de desmembraciones por parte del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, independizaciones y transferencias a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL; razón por la que no ha sido posible determinar el área remanente de la referida partida; no obstante, de la verificación del Visor Sunarp se observa que “el predio” recae sobre área remanente del CUS 27536.

- iii) De acuerdo a la base de datos alfanumérica del SINABIP, asociado al CUS N° 27536, se observa la afectación en uso a favor del Ministerio de Vivienda, en virtud a la Resolución Suprema N° 0068-70-EF de fecha 28 de enero de 1970, por lo que recomienda consultar a la Subdirección de Administración del Patrimonio del Estado, la situación actual de la citada resolución.
- iv) Respecto a la libre disponibilidad de “el predio”, se advierte que no se superpone con ninguna solicitud de ingreso en trámite o pendiente de atención, según la plataforma del GEOCATASTRO que obra en esta Superintendencia.
- v) Asimismo, se ha advertido en el ámbito de “el predio” que recae en proceso judicial contenido en el legajo Nro. 031-2016 (Expediente 138-2016) sobre materia de impugnación de resolución administrativa, cuyo estado es concluido, según aplicativo de Procesos Judiciales que obra en esta Superintendencia.
- vi) Del cumplimiento de la causal, se advierte que “el administrado” invoca la causal 2) del artículo 222 de “el Reglamento”; sin embargo, no presenta el documento que sustenta la referida causal.
- vii) De la situación física y ocupación, se observa de la imagen satelital del Google Earth durante el periodo 23.01.2010 al 03.11.2021, que se trata de un terreno de naturaleza eriaza, ubicado en zona de expansión urbana, de topografía accidentada, desocupado, salvo por la existencia de edificaciones tipo vivienda que abarca un aproximado del 0.5% del área total, sin cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros. El acceso es por las vías locales del Asentamiento Humano Asociación Comunal Las flores de Jicamarca, que se articula con la Avenida Canto Grande.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem iii) del considerando precedente, se ha tomado conocimiento que mediante Memorándum Nro. 02895-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto del 2022, se solicitó información a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin que precise si continua vigente la referida afectación en uso, siendo que mediante Memorándum Nro. 03695-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de agosto del 2022, la SDAPE informó que de la revisión del SINABIP no se advierte que se haya emitido acto administrativo con el cual se disponga la extinción de la afectación en uso; por lo que, se presume que la Resolución Suprema Nro. 0068-70-EF-BN del 28 de enero de 1970, sigue vigente, por lo que no es posible que esta Subdirección evalúe y/o apruebe acto de disposición alguno sobre “el predio”.

11. Que, en virtud de lo expresado en el noveno y décimo considerando, se colige que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado; no es menos cierto que sobre este recae un acto de administración vigente (afectación en uso) a favor del del Ministerio de Vivienda; de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2^o del numeral 3.3 del artículo 3^o de “el Reglamento”; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”.

12. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida 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 **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.

13. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal b) del artículo 53^{o3} del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la quinta disposición complementaria final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su ROF aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; la Resolución N° 005-2022/SBN-GG, el Informe Técnico Legal N° 1187-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2022 y el Informe Brigada N° 0911-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR LA FLORIDA DE SAN JUAN DE LURIGANCHO** representado por su presidente Miguel Ángel Ávila Campos, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, a fin de que procedan 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

³ **Artículo 53.-** Funciones de la Subdirección de Supervisión

b) Efectuar la supervisión de los predios estatales de dominio público o dominio privado de la SBN o de las entidades del SNBE respecto de los predios estatales de su propiedad o administración, con el objeto de constatar la integridad del predio en cuanto a sus linderos, áreas y destino.