

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1141-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 958-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JONAS ALBERTO FLORES BUSTINZA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 99,10 m², ubicado en el Pueblo Joven Barrio Marginal Santa Rosa Mz. 45 Lote 10A, en el distrito de Comas, 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 12 de setiembre de 2022 (S.I. N° 23978-2022), **JONAS ALBERTO FLORES BUSTINZA** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal a) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Fotos (foja 4); **2)** Copia de Certificado Literal de la Partida N° P01279688 del Registro de Predios de Lima (fojas 6 al 13); **3)** Copia de Certificado Literal de la Partida N° P01062884 del Registro de Predios de Lima (fojas 15 al 20); y, **4)** Documentación técnica suscrita por la arquitecta Angela M. Orellana Rosales, C.A.P. N° 22720 (Plano Perimétrico y de Ubicación de fecha febrero de 2021 con cuadro de coordenadas UTM DATUM no indicado, del LOTE 10A Mz. 45 Pueblo Joven Barrio Marginal Santa Rosa y Memoria descriptiva de febrero de 2021, con cuadro de coordenadas UTM DATUM no indicado, del LOTE 10A Mz. 45 Pueblo Joven Barrio Marginal Santa Rosa) (fojas 22 al 25).

4. Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, corresponde evaluar el presente procedimiento de acuerdo a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, en el caso en concreto, “el Administrado” solicita la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal a) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, sin embargo, conforme se indicó en el considerando anterior corresponde adecuar su petitorio a la causal de venta directa que la a fecha de expedición de la presente resolución se encuentra regulada por el inciso 1) del artículo 222° de “el Reglamento”.

6. 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.

7. 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”).

8. 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”.

9. 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.

10. 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.

11. 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° 01267-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2022 (fojas 26 al 29), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito en la partida registral N° P01062884 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, signado con CUS N° 38350.
- ii) Constituye un equipamiento urbano, destinado al uso de servicios comunales, cuya afectación en uso a favor del Pueblo Joven Barrio Marginal Santa Rosa, se extinguió en mérito a la Resolución N° 539-2022/SBN-DGPE-SDAPE el 15 de junio de 2022.
- iii) De la revisión del legajo digital del CUS N° 38350, se identificó la Ficha Técnica N° 0072-2022/SBN-DGPE-SDS de la inspección realizada por los profesionales de la Subdirección de supervisión el 22 de febrero de 2022, en la que obra información recabada en campo, conforme se detalla: “(...) 1. El terreno es de forma irregular, presenta una topografía ondulada con pendiente inclinada y se encuentra en zona urbana consolidada, cuya accesibilidad es por la Av. Tupac Amaru seguida de la Calle Santa Rosa. 2. El predio se encuentra delimitado por el lindero frontal por un cerco de material noble sin ingreso, accediendo al área materia de

inspección por el predio colindante (Lote 10B), a través de una puerta fierro. Al interior se observa un pasadizo con tres (03) ambientes precarios de cartones, esteras y madera con el uso de vivienda, sin servicios básicos, también se pudo apreciar un área utilizada como lavadero. (...)

- iv) “El predio” cuenta con acceso directo a través de la Av. Santa Rosa, a partir de la cual es posible acceder de manera directa; los accesos se determinan de la realidad física original de “el predio” y no se toman en cuenta los accesos condicionados por intervención del hombre.

12. Que, de lo expuesto, se advierte que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este mantiene la condición de dominio público, por lo que se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 92° de “el Reglamento”, el que establece que de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del 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.

13. Que, además el numeral 92.3 del artículo 92° de “el Reglamento”, establece que la invasión u ocupación ilegal de un predio de dominio público, por sí sola, no constituye ni sustenta la citada pérdida, sino que se debe evaluar si las condiciones de la ocupación hacen irreversible el uso o servicio público, asimismo, el numeral 92.4 señala que la desafectación de un predio de dominio público bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno Regional es aprobada por la SBN mediante resolución.

14. Que, bajo ese contexto, si bien se extinguió la afectación en uso otorgada a favor del Pueblo Joven Barrio Marginal Santa Rosa, “el predio” tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano, destinada a servicios comunales; ostentando la condición de bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, razón por la cual, no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

15. Que, por otro lado “el Administrado” ha sustentado su requerimiento en la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento”, el cual tiene como requisitos lo siguiente: i) que el predio estatal no tenga acceso directo y colinde con el inmueble de propiedad del solicitante; y, ii) El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal. En ese contexto, de acuerdo a lo determinado en el informe preliminar descrito en décimo primer considerando de la presente resolución, “el predio” cuenta con acceso de manera directa a través de la Av. Santa Rosa; en consecuencia, no cumple con el elemento de que no tenga acceso directo.

16. Que, por lo antes expuesto, deberá declararse la improcedencia del requerimiento al haberse determinado que: a) si bien el predio se encuentra inscrito a favor del Estado no es menos cierto que tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano, destinada a servicios comunales; y, b) “el predio” cuenta con acceso directo por lo que no cumple con el requisito de la causal invocada por “el Administrado”.

17. Que, en tal sentido no corresponde evaluar la documentación presentada por “el Administrado” y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

18. Que, sin perjuicio de ello 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”.

19. 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.

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.

20. Que, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado de requerirse nuevamente la venta directa de “el predio”, por causal distinta a la invocada por “el Administrado”, deberá además determinar la situación física de “el predio” en la evaluación de su desafectación administrativa.

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° 01057-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1273-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JONAS ALBERTO FLORES BUSTINZA**, 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