

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1223-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1088-2022/SBNSDDI que contienen las solicitudes presentadas por **GILMER GABRIEL ZAFRA ACOSTA y MARIA LUZ MOSQUERA GUTIERREZ** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 24 m², adyacente al Lote 13, de la Manzana P, en el Asentamiento Humano Municipal III, Zona A, Sector Flor de Amancaes II Etapa Comité 13, en el distrito de Rímac, 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 (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 escritos presentados el 23 de agosto de 2022; 06 de octubre de 2022 y 24 de noviembre de 2022 (S.I. N° 22160-2022; S.I. N° 26576-2022 y S.I. N° 31892-2022), **GILMER GABRIEL ZAFRA ACOSTA y MARIA LUZ MOSQUERA GUTIERREZ** (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio", sustentando su requerimiento en la causal 1) del artículo 222° de "el Reglamento". (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado de búsqueda catastral del registro de propiedad inmueble de la Oficina Registral de Lima (fojas 3); **b)** informe técnico N° 16917-2022-Z.R. N° IX SEDE LIMA/UREG/CAT de 9 de agosto de 2022 (fojas 5); Y, **c)** gráfico de evaluación técnica (fojas 7).

4. Que, conforme se indica la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizara en el marco del Decreto Supremo N° 008-2021/SBN debiéndose aplicar por tanto la causal 1) del artículo 222° del referido cuerpo normativo que señala: *"Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área*

materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal."

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 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".

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, 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.

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por "los administrados", emitiendo el Informe Preliminar N° 1521-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2022 (foja 11), el que concluye respecto de "el predio", entre otros, que constituye área de Circulación del Asentamiento Humano Municipal III, inscrita a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P02064044 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 97440.

11. Que, en tal sentido, ha quedado determinado que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el cuarto considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste.

12. Que, además ha quedado determinado que "el predio", al encontrarse sobre área de circulación, constituye un bien de dominio público 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

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

artículo 3° de “el Reglamento”; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “los administrados”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 002-2022/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 1159-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de diciembre de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1368-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de diciembre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **GILMER GABRIEL ZAFRA ACOSTA y MARIA LUZ MOSQUERA GUTIERREZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

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.