



RESOLUCIÓN N° 1253-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 968-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LIDIA ESTHER COLQUEHUANCA MAMANI**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 90 m², ubicado en Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, Zona Z, UCV 230, esquina calle 2 con calle 4, Lote 66, en el distrito de Ate, 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 (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 15 de setiembre del 2022 (S.I. N° 24474-2022), por **LIDIA ESTHER COLQUEHUANCA MAMANI**, en adelante “la administrada”, solicita la venta directa “del predio” invocando la causal 3 de “el Reglamento”, (fojas 1 al 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** declaración jurada de autenticidad de información suscrita por la administrada (fojas 3), **ii)** copia de DNI de la administrada (fojas 4); **iii)** Declaración Jurada de impuesto predial del 2022 (HR – PU)(fojas 5-6), **iv)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 7 al 11), **v)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Héctor Armando Ore Torres (fojas 12); y, **v)** planos de ubicación, localización y perimétrico, suscritos por Ing. Civil Héctor Armando Ore Torres (fojas 13-16).

4. Que, con escrito presentado el 16 de setiembre del 2022 (S.I. N° 24580-2022), “la administrada” solicita la rectificación de dirección de Domicilio el cual será: Huaycán, zona Z, ucv 230 calle 2, lote 66, distrito de Ate, asimismo adjunta la siguiente documentación : **i)** copia constancia de fecha 27 de junio de 2000; **ii)** copia de constancia de posesión emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria Huaycán de fecha 31 de julio del 2007; y, **iii)** recibos de luz y agua emitidos por Luz del Sur y SEDAPAL ,respectivamente.

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, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementé 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, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01552-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 17 al 21) del 02 de diciembre de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Efectuada la consulta a la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP de predios del Estado – SBN, se verifica que “el predio” se encuentra en ámbito de mayor extensión (360,00 m²) inscrito en la partida registral N° P02075305 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con CUS N° 28230.
- ii. Constituye un Equipamiento Urbano destinado a parque / jardín, teniendo la calidad de un bien de dominio público, el cual se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate.
- iii. De las imágenes satelitales dan cuenta que sobre “el predio” se ha levantado una edificación que ocupa la totalidad de su extensión, siendo los inicios de ocupación antes del 25.08.2002.
- iv. “El predio” cuenta con zonificación RDM (Residencial de Densidad Media) compatible con uso de vivienda, según el plano de zonificación aprobado por la Ordenanza N° 1099-MML.

12. Que, en atención a lo señalado, si bien se ha determinado que “el predio” se encuentran inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a Servicios Complementarios-áreas verdes destinadas a parque/jardín, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3²

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 ^{a)} Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya

del artículo 3° de “el Reglamento”, razón por la que no es posible evaluar y/o aprobar una posible desafectación en mérito de los dispuesto en el artículo 92° de “el Reglamento” y por consiguiente tampoco un acto de disposición.

13. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

15. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, a fin de que evalúe el cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso recaída sobre “el predio”, de acuerdo a los artículos 53° y 54° del “ROF de la 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 Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 01235-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1406-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **LIDIA ESTHER COLQUEHUANCA MAMANI**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDA.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 19.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

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 a 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.