

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0155-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1211-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MISIÓN CRISTIANA POR LOS MENOS ALCANZADOS “EL NIÑO EMANUEL”** representada por María Luisa Moreyra Cerón de Meza, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 116.96 m², ubicado en el Proyecto Especial Huaycán Sub Lote 02 (Mz. 1J Lote 04) Etapa Segunda Zona J – Núcleo de Servicios 1J, 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 (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 10 de noviembre de 2022 (S.I. N° 30256-2022), **MISIÓN CRISTIANA POR LOS MENOS ALCANZADOS “EL NIÑO EMANUEL”** representada por María Luisa Moreyra Cerón de Meza (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Certificado literal Partida N° P02205270 SUNARP (fojas 2 al 10); **2)** Copia Certificada de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR, PU y PR) del año 2021 (fojas 11 al 16); **3)** Copia de documentación y trámite realizado anteriormente en la solicitud de Compraventa directa – Causal C / Expediente 496-2014/SBNSDDI (fojas 17 al 20); **4)** Copia del anexo del presupuesto de pago (fojas 21 y 22); y, **5)** Fotografías del predio (fojas 23 al 26).

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 c) 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 3) 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, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01478-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2022 (fojas 27 al 29), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) De la revisión de la solicitud, se observa que “el Administrado” no adjunta documentación técnica como plano de ubicación ni memoria descriptiva, por lo que se procederá a realizar la evaluación técnica respecto a la partida registral N° P02205270, que adjunta a la solicitud.
- ii) Se superpone totalmente con ámbito inscrito a favor del Estado en la Partida N° P02205270 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asignado con Código Único SINABIP – CUS N°37746.
- iii) Del asiento 0004, se inscribe la renuncia parcial a la afectación en uso del asiento 0003, respecto del área de 426.14 m², que forma parte del lote reasumiendo sobre este el Estado su administración. Quedando afectado en uso el área remanente que asciende a 116.96 m² a favor del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Etapa Segunda Zona de Vivienda Zona J según consta en resolución N°28-2005/SBN-GO-JAR de fecha 28 de febrero de 2005.
- iv) Del asiento 00005, se advierte que con resolución N° 019-SBN-GO-JAD del 07 de marzo de 2006, se afecta en uso a favor de la Asociación Casa Hogar del Menor en Riesgo El Niño Emanuel. El predio de 426.14 m² de propiedad del Estado, ubicado en el lote 4 de la manzana

Jl Segunda Etapa, Zona J del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, el cual se encuentra inscrito dentro de un área de mayor extensión en la partida P02205270, para que lo destine a fines educativos.

- v) Del asiento 00006 Mediante Resolución administrativa N° 034-2013/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de marzo de 2013, El Estado asume el dominio del inmueble.
- vi) Del Asiento 00007 se inscribe la independización de un área de 426.14 m² mediante oficio N° 1978-2014/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de diciembre de 2014 quedando como área 116.96 m² destinado a servicios comunales.
- vii) Del asiento 0008 se inscribe la cancelación de uso, levantando el asiento 0005, al haberse trasladado a la partida N° P02252824 en virtud de la independización inscribe del sub lote 01 con un área de 426.14 m².
- viii) Constituye un equipamiento urbano, destinado al uso de servicios comunales, quedando afectado en uso a favor Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Etapa Segunda Zona de Vivienda Zona J, según el Asiento 00004.
- ix) Se encuentra ubicado en zona de urbana, de topografía ondulada y suelo rocoso, en condición de ocupado. Asimismo, colinda con la Calle 1.

12. Que, de lo expuesto se advierte que si bien es cierto que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, también lo es que se encuentra afectado en uso a favor del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Etapa Segunda Zona de Vivienda Zona J de acuerdo al Asiento 00004 de la partida registral N° P02205270, siendo por tanto un bien de dominio público (destinado a servicios comunales) de carácter inalienable e imprescriptible, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, razón por la cual la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado” deviene en improcedente de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el literal 2 del numeral 3.3² del artículo 3° de “el Reglamento”.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “el Administrado” y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, sin perjuicio de ello, 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”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtud al artículo 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° 0112-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0146-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MISIÓN CRISTIANA POR LOS MENOS ALCANZADOS “EL NIÑO EMANUEL”** representada por María Luisa Moreyra Cerón de Meza, 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.

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 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.

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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI