



RESOLUCIÓN N° 0351-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente N° 336-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALEJANDRO TTURO MAXI**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de **339.39 m²**, ubicado en el Asentamiento Humano Santa María de Guadalupe Mz E, Lt 6, Pueblo Joven B, Sector I, distrito de Sachaca, provincia y departamento de Arequipa; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 25 de febrero del 2023 (S.I. N° 04773-2023) **ALEJANDRO TTURO MAXI** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, por la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 2-4). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 5); **2)** copia parcial de la Resolución n° 0844-2019/SBN.DGPE.SDAPE del 13 de septiembre de 2019, emitida por esta Superintendencia (fojas 6); y, **3)** copia de la partida n° P06083836 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 7-10).

4. 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.

5. Que, el procedimiento 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”, 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, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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, 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, evaluada el pedido de “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00435-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril del 2023 (fojas 10-12) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Corresponde al predio inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P06083836 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Arequipa, y anotado en el registro SINABIP con el CUS N° 5941.
- ii) Constituye un equipamiento urbano destinado al uso recreación, afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Sachaca.
- iii) Se ubica en zona urbana en ladera de cerro entre la Av. Francisco Bolognesi y Av. Alfonso Ugarte, ocupado parcialmente por una edificación de material noble y obras complementarias. Análisis sustentado en la Imagen satelital de nov-2022.

10. Que, en atención a lo señalado en los considerandos anteriores, si bien se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, constituye un equipamiento urbano destinado a Recreación, sobre el cual recae un acto de administración vigente; toda vez que, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Sachaca, por lo que constituye un bien de dominio público de carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°¹ de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3² del artículo 3° de “el Reglamento”; por tal razón no es posible evaluar un acto de disposición sobre este.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, de otro lado, es pertinente mencionar que al haberse advertido un acto de administración vigente (afectación en uso) que recae sobre “el predio”, corresponde hacer de conocimiento de la

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.

Subdirección de Supervisión la situación de “el predio”, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, y de ser el caso se evalúe su extinción, de conformidad con el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

13. Que, asimismo, 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 según el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00350-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2023, y el Informe Técnico Legal N° 0392-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ALEJANDRO TTURO MAXI**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan 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° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI