



## **RESOLUCIÓN N° 0141-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de febrero del 2024

### **VISTO:**

El Expediente N° 046-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ELMER PARADO CORONADO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 125,04 m<sup>2</sup> ubicado en el Pueblo Joven Barrios Altos Mz. C1 Lote 11 en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, 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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 14 de noviembre del 2023 (S.I. 31318-2023), **ELMER PARADO CORONADO** (en adelante "el Administrado"), solicita la venta directa de "el predio" amparándose en la causal prevista en el literal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (normativa derogada); hoy causal prevista en el literal 3) del Artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple de DNI de "el administrado"; **b)** Copia Literal de la partida registral N° P11004281 de la oficina registral de Ayacucho; y, **c)** Memoria descriptiva - Plano perimétrico, documentación técnica firmada por el Ing. Civil Neper Huancahuari Tueros con CIP 84626; entre otros.

4. 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" 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”).

5. 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 las solicitudes, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

7. 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.

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° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01446-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2023, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inmerso en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de COFOPRI en la Partida Registral N° P11004281 del Registro Predial urbano de la Oficina Registral de Ayacucho y anotado con CUS 9790.
- ii) Según el asiento N° 006 la referida partida registral N° P19020006, se inscribe la afectación en uso a favor del Pueblo Joven Barrios Altos de fecha 02.05.2000 por un plazo indefinido para el desarrollo específico de sus funciones: Local Comunal, constituyendo un equipamiento urbano, por tanto, es un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible.
- iii) De la situación física y de ocupación, se advierte que de la visualización del periodo 17.04.2023, se verifica que se ubica en zona urbana, es de topografía plana y se encuentra frente a Avenida el progreso 421. Asimismo, el predio se encontraría totalmente cercado con muros de adobe con aparentes divisiones en el interior. No se descarta la existencia de otros elementos en su interior.

10. Que, al respecto es pertinente mencionar que a la fecha de emisión del Informe Preliminar N° 01446-2023/SBN-DGPE-SDDI “el predio” se encontraba inscrito a favor del Organismo De Formalización de la Propiedad Informal (**COFOPRI**); sin embargo, de la lectura del asiento N° 00007 de fecha 17 de enero del 2024 de la partida registral N° P19020006, se advierte que corre la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a la Resolución N° 0953-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 28 de setiembre del 2023.

11. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se concluye que, si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se trata de un bien de dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano destinado a Local Comunal y afectado en uso a favor del Pueblo Joven Barrios Altos, ostentando carácter

inalienable de conformidad con el artículo 73<sup>o1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2<sup>o</sup> del numeral 3.3 del artículo 3<sup>o</sup> de “el Reglamento” y el literal g)<sup>3</sup> del numeral 2.2 del artículo 2<sup>o</sup> del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual, no puede ser objeto de disposición alguna, correspondiendo declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de “el administrado”.

**12.** Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

**13.** Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 54<sup>o</sup> del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00108-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0150-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ELMER PARADO CORONADO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.** – **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**  
**P.O.I N° 18.1.1.8**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDD**

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **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 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.

<sup>3</sup> **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.