

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0581-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1470-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUAN ROMERO HINOJOSA y ALEJANDRA AROTOMA MALLASCA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del predio de 232,10 m², ubicado en la manzana A2, lote 10 del Centro Poblado Paucará, en el distrito Paucará, provincia de Acobamba, departamento de Huancavelica, inscrito en la partida registral N° P11090603 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huancavelica, Zona Registral N° VIII– Sede Huancayo (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 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 s/n presentado el 13 de diciembre del 2023 (S.I. N° 34275-2023), **JUAN ROMERO HINOJOSA y ALEJANDRA AROTOMA MALLASCA** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” bajo la causal 3) de “el Reglamento” (fojas 2 al 5). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Copia de Documento de Identidad Nacional (DNI) de “los administrados”, ilegible (fojas 6 y 7); **b)** Testimonio de compraventa otorgada a favor de “los administrados” de fecha 30.06.2010 (fojas 8 al 10); **c)** Testamento Ológrafo de fecha 16.08.1990 (fojas 11 al 16); **d)** Formato del Impuesto Predial de Declaración Jurada - PU del año 2005 contribuyente Clemente Navarro Quispe, del año 2007 al 2011, contribuyente Eugenia Hinojosa Cedano, PU-HR del año 2011, 2012, 2013, 2014, 2015*, 2016*, 2017*, 2018*, 2019*, 2020*, 2021*, 2022* contribuyente Alejandra Arotoma Mallasca (*y esposo) (fojas 18 al 46); **e)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado de fecha 27.11.2023 (fojas 47); **f)** Declaración Jurada de construcción de Obra de fecha 27.11.2023 (fojas 48); **g)** Certificado Literal de la Partida Registral N° P11090603 (fojas 49 al 54); **h)** Partida de Matrimonio de “los administrados” (fojas 55); **i)** Copia Certificada Acta de Constatación Policial de fecha 24.09.2019 (fojas 56 y 57); **j)** Panel fotográfico (fojas 58 y 59);

k) Recibo de Luz del mes de diciembre de 2022 y setiembre del 2023 (fojas 60 y 61); y, **l)** Documentación técnica en coordenadas UTM WGS 84 Zona18, suscrita por el Arq. Ángel Ramos Huerta con registro C.A.P.20901 con fecha 02/2020 (Memoria descriptiva. o Plano Perimétrico y Localización) (fojas 63 al 66).

4. Que, mediante escrito s/n presentado el 11 de abril de 2024 (S.I. N° 09705-2024) “los administrados”, requieren celeridad en la atención de su requerimiento, toda vez que señalan querer formalizar su posesión sobre “el predio”, a través de la adquisición de la propiedad bajo la modalidad de venta directa.

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad 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, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección, a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y determinar la competencia de la SBN, se evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00642-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo del 2024 (fojas 69 al 71), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor de esta Superintendencia¹, en la partida registral N° P11090603 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huancavelica, Zona Registral N° VIII– Sede Huancayo, registrado con el Código Único SINABIP – CUS N° 18089.
- ii. En el Asiento 00002 de la partida registral N° P11090603, se observa inscrita la afectación en uso (vigente) otorgada a favor de la Municipalidad Provincial de Acobamba, con la finalidad de destinarlo al desarrollo específico de sus funciones.
- iii. Revisado los antecedentes registrales se advierte que se trata de un lote de equipamiento urbano de destinado a área verde, conforme al Plano de Trazado y Lotización signado con código N° 028-COFOPRI-2005-AYACUCHO inscrito en el asiento 00002 de la partida registral N° P11087559 (antecedente registral), por lo que constituye un predio de dominio público por su naturaleza, origen y uso.

¹ En base a lo establecido en el artículo 63 del reglamento de formalización de la propiedad informal a cargo de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC, modificado por el numeral 2.6 del artículo 2 del decreto supremo N° 005-2005-JUS.

- iv. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth de fecha 04.08.2017 se encuentra en zona urbana, tendría topografía plana, asimismo, formaría parte de una unidad inmobiliaria totalmente cercada, se encontraría parcialmente ocupado por una aparente vivienda de 30,00 m² y en calidad de desocupado el área restante (mayor extensión) con presencia aparente de desmonte y arbustos.

11. Que, en virtud de lo señalado en el acápite ii) del considerando precedente, se advierte que “el predio” se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Acobamba y que además proviene de un procedimiento de formalización efectuado por la Comisión de Formalización de la Propiedad informal (hoy Organismo de Formalización de la Propiedad informal – COFOPRI), siendo por tanto un bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a área verde, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73^{o2} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2³ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, por lo que no es posible su disposición por ninguna de las modalidades establecidas en el cuarto considerando de la presente resolución, correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia de dominio debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, en tal sentido, es pertinente mencionar que al encontrarse vigente un acto de administración (afectación en uso), corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión – SDS 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 54° del “ROF de la SBN”.

13. Que, es pertinente mencionar que el artículo 3° de la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, precisa que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos.

14. Que, razón por la cual “el predio” al estar destinado a área verde, se encuentra dentro de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA publicado en el Diario Oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023.

15. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia predial, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

16. Que, por otro lado, 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 - SDS, 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 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° 00332-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0607-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo del 2024.

² **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.

³ **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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **JUAN ROMERO HINOJOSA Y ALEJANDRA AROTOMA MALLASCA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia y Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TECERO.- 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 SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI