



RESOLUCIÓN N° 0880-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 414-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EDDY ROGER MONTES HIDALGO y ESTEFANA QUISPE NAJARRO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 48,60 m² ubicada dentro de la Mz C33, Asociación de Vivienda Sector El Balcón, en el distrito de Pachacamac, 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 “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 15 de mayo del 2024 (S.I. 13186-2024) **EDDY ROGER MONTES HIDALGO y ESTEFANA QUISPE NAJARRO** (en adelante “los Administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” amparándose en la causal prevista en el literal 1) del Artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple de DNI de “los administrados”; **b)** Copia Literal de la partida registral N° P11004281 de la oficina registral de Lima; **c)** Lista de vecinos que apoyan la vivencia pacífica de “los administrados”; **d)** Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac; **e)** Recibo de Luz; **f)** Fotos del terreno y muro en mención; y, **g)** Memoria descriptiva - Plano perimétrico, documentación técnica firmada por el Ing. Civil Carlos Enrique Correa Chapa con registro C.I.P.238514 con fecha noviembre del 2023.

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, 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 “los administrados”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00672-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2024, 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 del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral N° P03295856 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima y anotado con CUS 136241, en mérito a la Resolución n° 1158-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 28 de octubre del 2020.
- ii) Corresponde al predio denominado: “Sector El Balcón C Mz C33, Lote 1, del Asentamiento Humano Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay”, destinado para Área Verde, por lo que constituye un equipamiento urbano, es decir un bien de dominio público, con el carácter de inalienable e imprescriptible, dentro del alcance de la Ley 31199 - Ley de gestión y protección de los Espacios Públicos.
- iii) Según el asiento N° 0002 la referida partida registral N° P03295856, se inscribe la afectación en uso a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima por un plazo indefinido para el desarrollo específico de sus funciones.

- iv) De la situación física y de ocupación, se advierte que se encuentra en una zona urbana, con presencia aparente de desmonte y arbustos. Análisis sustentado en imagen satelital de Google Earth.

10. Que, es pertinente mencionar que si bien en el literal b) del numeral 3.2. del Informe Preliminar N° 00672-2024/SBN-DGPE-SDDI, se indica que “el predio” se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de la revisión de la partida registral N° P03295856, se advierte en el asiento 0002 obra inscrita la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac.

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 al uso: Área Verde sobre los cuales recaen actos de administración vigentes (afectación en uso) a favor de Municipalidad Distrital de Pachacamac, por lo que se encuentran dentro de los alcances 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, ostentando carácter inalienable de conformidad con el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 22 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y el literal g)3 del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual, no pueden ser objeto de disposición.

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° 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° 00467-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0911-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **EDDY ROGER MONTES HIDALGO** y **ESTEFANA QUISPE NAJARRO**, 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.

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 **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.

³ **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.

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, y comuníquese
P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO

Profesional de la SDDI
FIRMADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI