

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1143-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **601-2024/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **BENITO FLORES COAGUILA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de **325.81 m²**, ubicada en el Lote 5 Mz. I del Pueblo Tradicional Bella Vista, en el distrito de Polobaya, 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 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 con fecha 02 de agosto de 2024 (S.I. N° 21949-2024), **BENITO FLORES COAGUILA** (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “el predio” sin señalar la causal a la cual se acoge, las cuales se encuentran previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, sin embargo, señala que desde 1983 se ha edificado en “el predio” un cuarto de adobe y cerco de piedra y al pasar los años se ha consolidado con sembríos de árboles y mejorando el cerco que delimita los colindantes (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 4); **b)** plano perimétrico y ubicación (fojas 5); **c)** memoria descriptiva de plano perimétrico (fojas 6); **d)** declaración jurada de autovaluo de año 1986 (fojas 7); **e)** partida registral N° P06147200 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 10).

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 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0968-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2024 (fojas 11) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Se encuentra a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito en la partida registral N° P06147200 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 7829, el cual se encuentra con acto de administración vigente a favor del municipio local conforme lo indicado en el Asiento 0002.
- ii. Constituye un equipamiento urbano (Parque/Jardín) bajo la administración de la Municipalidad Distrital de Polobaya, por tanto, es un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, y se encuentra dentro de los alcances de la Ley de Espacios Públicos, características que restringen su libre disposición.
- iii. De la situación física, se desprende que “el predio” se encuentra desplazado al noreste respecto de su ubicación real, y en ámbito de expansión urbana. Asimismo, se puede visualizar que el predio se encontraría aparentemente cercado por un muro perimétrico de material noble que abarcaría también el predio colindante. Análisis sustentado en las imágenes satelitales de 09.08.2023.

10. Que respecto de “el predio”, si bien se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este tiene la condición de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (Parque/Jardín), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor del Municipalidad Distrital de Polobaya), con carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73°¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2° del numeral

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

3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”. No siendo posible por tanto su disposición a favor de “el administrado”, correspondiendo declarar improcedente la solicitud de venta directa.

11. Que, en tal sentido, es pertinente mencionar que al estar vigente un acto de administración a favor de la Municipalidad Distrital de Polobaya (afectación en uso), corresponde hacer de conocimiento de la 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”.

12. Que, de aprobarse la extinción de la afectación recaída sobre “el predio”, deberá considerar que, al estar destinado al uso de Parque/Jardín se encuentra 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 aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA publicado en el diario oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023.

13. Que, en tal contexto deberá considerar que el procedimiento de desafectación administrativa y de reposición de los espacios públicos se encuentra regulado en el artículo 20° y siguientes del Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 606-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1185-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **BENITO FLORES COAGUILA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del 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 y comuníquese. -

P.O.I. 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

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.