



RESOLUCIÓN N° 1596-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **695-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **LA IGLESIA CRISTIANA PENTECOSTÉS DEL PERÚ - MOVIMIENTO MISIONERO MUNDIAL**, representado por el Sr. Agustín Vásquez Díaz, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 377,00 m², ubicado en el Lote 9, de la Mz. 7, en el Asentamiento Humano Los Jazmines, en el distrito de Lomas, provincia de Caravelí 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 el 30 de octubre de 2024 (S.I. N° 28364-2024), **LA IGLESIA CRISTIANA PENTECOSTÉS DEL PERÚ - MOVIMIENTO MISIONERO MUNDIAL**, representado por el Sr. Agustín Vásquez Díaz, (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" amparándose en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (normativa derogada); hoy Artículo 222° de "el Reglamento", sin embargo, no invoca expresamente la causal a la cual se acoge. Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** Copia de DNI del representante de "la administrada"; **b)** Hoja de Resumen de la Partida registral N° P06189242; **c)** Declaración Jurada de Autoevaluó del 2024 del lote 17 de la MZ.7; **d)** Recibo de pago del Impuesto Predial de 2023-2024 con fecha 17.09.2024; **e)** Recibo de Luz de la empresa SEAL del mes de agosto de 2024; **f)** Copia de la Resolución N° 0670-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 27.07.2016; **g)** Constancia para fines de servicios básicos N° 03-2017-MDL del 13.01.2017; **h)** Copia de la Transferencia de Posesión del 14.12.2016; **i)** Documentación técnica con cuadro de coordenadas WGS84 de fecha 09.2024 sin firma; **j)** Plano Perimétrico y Localización (P-1); y **i)** Otros documentos.

4. 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° DIR00002-2022/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” concordado con 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 ese sentido con la documentación presentada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01174-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del presente año, en el cual se concluye, entre otros, lo siguiente:

- i) Consultada la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP y el Visor de SUNARP se advierte que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P06189242 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, signado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 84331.
- ii) Se encuentra identificado como Asentamiento Humano Los Jazmines Mz. 7 Lote 9, destinado al uso de: OTROS USOS, por lo que constituye un equipamiento urbano.
- iii) En el asiento 0002 corre la inscripción de la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Lomas, con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.
- iv) En el asiento 00003 se inscribe la transferencia de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, en mérito a la Resolución administrativa N° 0904-2019/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 26 de setiembre de 2019.
- v) De la situación física, se desprende que “el predio” de acuerdo con en la imagen satelital del 16.11.2003 se visualiza “el predio” totalmente desocupado, no obstante, en la imagen satelital del 06.01.2011, se observa una ocupación parcial de 48,50 m² (12,86%); se debe mencionar que no se puede obtener imágenes cercanas y antes al 25.11.2010, por lo cual, no se podría determinar la fecha de la ocupación. En las imágenes satelitales del 20.02.2019, al 19.01.2023,

aumento su ocupación a 353,00 m² (93,63%). Se debe indicar que las ocupaciones aledañas por el lado norte de “el predio” han generado que la manzana cambiará visualmente de forma. En las imágenes de Street View del 04.2024, desde el punto de vista 1, observa que en “el predio” hay una antena de telecomunicaciones y un tanque cisterna construido de material noble, además se visualiza que tiene una pendiente pronunciada; en cuanto al punto de vista 2, se observa que se encuentra ocupado por construcciones de material noble de un nivel, donde se observa que posee una pendiente plana.

10. Que, de lo antes expuesto se ha determinado respecto a “el predio”, si bien 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: OTROS USOS sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso) a favor de la Municipalidad Distrital de Lomas, ostentando carácter inalienable de conformidad con el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2^o del numeral 3.3 del artículo 3^o de “el Reglamento”, y el literal g) 3 del numeral 2.2 del artículo 2^o del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803-

11. Que, es pertinente mencionar que en el literal j) del artículo 35^o de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”, concordado con el artículo 62^o de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”, establecen que son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción.

12. Que, mediante Resolución N° 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, se comunicó que con fecha 26 de mayo de 2006 se suscribieron las Actas de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales, a través del cual se formalizó la entrega de transferencia al Gobierno Regional de Arequipa (en adelante “el GORE Arequipa”) para que dicho gobierno regional asuma la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, a excepción de los terrenos de propiedad municipal estableciendo que el citado Gobierno Regional es competente para el ejercicio de las funciones específicas contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62 de la Ley N° 27867.

13. Que, en ese contexto, se ha determinado que “la administrada” pretende la venta directa de “el predio”, el cual, si bien es un bien de dominio público de origen de titularidad del Estado, se encuentra ubicado en la jurisdicción de Arequipa; por lo que, es competencia del Gobierno Regional de Arequipa pronunciarse respecto a dicho requerimiento. En tal sentido, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de “la administrada”.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

15. Que, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, deberá considerarse que “el predio” es de dominio público, motivo por el cual para dar inicio al procedimiento de venta directa, resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para el uso o prestación de un servicio público al que fue destinado, Por lo tanto de acuerdo al artículo 92^o de “el Reglamento”: *“De manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.”*

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

16. Que, por lo antes expuesto, de determinarse que corresponde aprobarse la extinción de la afectación en uso y que el referido Gobierno Regional haya determinado la viabilidad de su solicitud de venta directa deberá pedir que esta Superintendencia evalúe la desafectación administrativa de “el predio”; para lo que deberá considerar lo dispuesto en el precitado artículo 92° de “el Reglamento”.

17. 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 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 de acuerdo al artículo 54° del “ROF de la SBN”, y de ser el caso la se evalúe su extinción de la afectación por parte de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de conformidad con el literal h) del artículo 50° del “ROF de la SBN”.

18. Que, finalmente deberá tenerse en cuenta que de acuerdo al numeral 197.1 del artículo 197° de “el Reglamento”: “La SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, emite opinión técnica en forma previa en los actos de disposición de predios estatales que efectúan los Gobiernos Regionales con funciones transferidas respecto de predios del Estado, y las demás entidades respecto de sus predios, con las excepciones establecidas en el inciso 6 del párrafo 10.2 del artículo 10 del Reglamento, en un plazo no mayor de treinta (30) días contados desde la presentación de la solicitud de opinión”.

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 Brigada N° 0800-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 1649-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **LA IGLESIA CRISTIANA PENTECOSTÉS DEL PERÚ - MOVIMIENTO MISIONERO MUNDIAL**, representado por el Sr. Agustín Vásquez Díaz, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Derivar la solicitud al Gobierno Regional de Arequipa, por corresponderle.

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

CUARTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

QUINTO.- 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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI