



RESOLUCIÓN N° 0787-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 745-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por, **FÉLIX HUAMANI GUZMÁN, FRANCISCO YORLLINI PÉREZ CRISPÍN y LUISA NEYDA ARROYO CRUZADO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 450 m², inscrito en la Partida Registral N° P03140901 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, ubicado en el lote AE del Asentamiento Humano Trébol de Villa, distrito de San Juan de Miraflores, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 28 de junio del 2021 (S.I. N° 16296-2021) **FÉLIX HUAMANI GUZMÁN, FRANCISCO YORLLINI PÉREZ CRISPÍN Y LUISA NEYDA ARROYO CRUZADO** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal del artículo 222° de “el Reglamento” en el que sustenta su requerimiento; no obstante,

manifiesta encontrarse en posesión (foja 1 al 3). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copias simples sus documentos nacionales de identidad (fojas 4 a 6).

4. 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.

5. 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”.

6. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “los administrados”, esta Subdirección emitió los Informes Preliminares N° 01003-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio del 2021 (fojas 7 a 12) y N° 01234-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de septiembre de 2021 (fojas 13 y 14), en los que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P03140901 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 27832.
- ii) Es un bien de dominio público, sobre el cual recae un acto de administración vigente; toda vez que, se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Educación.
- iii) Según Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza N°341-MML del 06/12/2001 y modificada por O. M. N°1249-MML de fecha 15/05/2009, “El predio” se superpone parcialmente con el derecho de vía de la Panamericana Sur, según detalle:

Área	Nombre	Tipo	Sección vial Normativa (mts.)	Área Superpuesta con vía (m ²)	%
1	Panamericana Sur	E-15 (vía expresa)	120.00	449.5	99.89
Total				449.5	99.89

- iv) Se superpone totalmente con el proceso judicial con legajo N° 242-2019, expediente judicial N° 2109-2019.

- v) Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar la causal de venta, se informa que “los administrados”, no presentan documentos que acrediten antigüedad de posesión de fecha anterior al 25.11.2010.
- vi) Recae en la Zonificación Zona de Densidad Media (RDM), siendo compatible con el uso de vivienda.
- vii) De la evaluación de cambio físico y ocupación se ha verificado que “el predio” se ubica en zona urbana, colinda principalmente con vías asfaltadas, se encuentra totalmente ocupado por edificaciones tipo vivienda y totalmente cercado por obra civil de carácter permanente. Los indicios de ocupación son anteriores a marzo del 2010, conforme a la Ficha Técnica N° 2039-2017/SBN-DGPE-SDS.

9. Que, en atención a lo señalado en el párrafo anterior, si bien se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a Educación, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectado en uso a favor de la Ministerio de Educación); y además en atención al ítem iii) del considerando octavo el 99.89% de “el predio” recae sobre el derecho de vía de la Panamericana Sur; siendo así, “el predio” tiene carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3² del artículo 3° de “el Reglamento”, razón por la que no es posible evaluar y/o aprobar un acto de disposición.

10. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se advierte que conforme lo señalado en el ítem iv) del considerando octavo “el predio” se superpone en su totalidad con el proceso judicial con legajo N° 242-2019 (Expediente judicial N° 2109-2019) y de la revisión del Aplicativo de Procesos Judiciales de esta Superintendencia versa sobre nulidad de Resolución Administrativa o Acto Administrativo interpuesta por Francisco Yorlline Perez Crispin, Felix Huamani Guzman y Jessica Salhua Morales contra esta Superintendencia, tramitado ante el 1° Juzgado Permanente Contencioso Administrativo de Lima, en el que se está solicitando declarar nula la Resolución N° 159-2018/SBN-DGPE que resuelve declarar fundado el recurso de apelación presentado por el Ministerio de Educación contra la Resolución N° 641-2018/SBN-DGPE-SDAPE y por tanto archivar el procedimiento de extinción de la afectación en uso dándose por agotada la vía administrativa y como pretensión accesoria la validez y eficacia de la Resolución N° 641-2018/SBN-DGPE-SDAPE, proceso que se encuentra en etapa resolutoria y se encuentra pendiente para sentenciar.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “los administrados”.

12. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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 a) 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 a 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.

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° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 00808-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1092-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud formulada por **FÉLIX HUAMANI GUZMÁN, FRANCISCO YORLLINI PÉREZ CRISPÍN Y LUISA NEYDA ARROYO CRUZADO**, por 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, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario