



RESOLUCIÓN N° 0152-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 142-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ELISEO BALERIO MEZA FÉLIX**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y su posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 69,91 m² ubicada en la Mz F Lote 9 del Pueblo Joven San Pedro, en el distrito de San Juan de Lurigancho, 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 15 de diciembre del 2021 (S.I. N° 32190-2021) ELISEO BALERIO MEZA FÉLIX (en adelante "el administrado"), solicita la desafectación administrativa y su posterior venta directa del "el predio", en la medida que se encuentra en posesión desde el 2000 aproximadamente (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) memoria descriptiva (fojas 9); y, b) plano perimétrico y ubicación (fojas 11).
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", 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, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con 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 las solicitudes.

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, 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0232-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero del 2022 (fojas 13) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P02214472 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37593 (fojas 19)

ii) Constituye área de Equipamiento Urbano, conforme al cuadro general de distribución de áreas del Asentamiento Humano Asociación de Pobladores de Ventanilla Alta, bien de dominio público destinados a Parque/Jardín.

iii) Fue objeto de un proceso de formalización a cargo de COFOPRI, entidad formalizadora que concluyó dicho proceso con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, como se advierte en el asiento 00003 de la referida partida.

iv) Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth, se observa que se encuentra ocupado en su totalidad por una edificación de material noble, se desconoce si la edificación antes mencionada ha sido ejecutada por la Municipalidad o por un particular.

10. Que, de lo anteriormente expuesto, se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (Uso: Parque/Jardín), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°^[1] de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3^[2] del artículo 3° de “el Reglamento”. No siendo posible por tanto su disposición, correspondiendo declarar improcedente la solicitud de venta directa

[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, puentes, 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.

11. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de lo advertido en la presente evaluación, a la Subdirección de Supervisión a fin de que evalúe iniciar las acciones de su competencia de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, respecto a la afectación en uso que recae sobre “el predio”.

12. Que, es pertinente mencionar que, de extinguirse la afectación en uso recaída sobre “el predio”, y de volverse a presentar la solicitud de desafectación administrativa y posterior venta directa, se deberá evaluar el requerimiento considerando también lo establecido en el artículo 92° de “el Reglamento” y el artículo 13° de la Ley N° 31199 - Ley de Gestión de los Espacios Públicos, tomando en cuenta además la situación física de “el predio”.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud 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° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 0166-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0163-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de desafectación administrativa y su posterior venta directa formulada por **ELISEO BALERIO MEZA FÉLIX**, 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.

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° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario