



RESOLUCIÓN N° 1019-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N° 433-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NICANOR HUACSO CRUZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 8,80 m², ubicado en el Pueblo Joven Nicaragua manzana I' lote 1, distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral N° P06075542 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII– Sede 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito s/n presentado el 05 de marzo del 2024 (S.I. N° 05924-2024), **NICANOR HUACSO CRUZ** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” sin precisar alguna causal contenida en el artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 al 3). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Copia de Documento de Identidad Nacional (DNI) de “el administrado” (foja 4); **b)** Certificado Literal de la partida registral N° P06075542 (fojas 5 y 6); **c)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (foja 7); **d)** acta de constatación notarial (foja 8); y, **e)** fotografías de “el predio” (fojas 9 al 11).

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° 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 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, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección, a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y determinar la competencia de la SBN, se evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00872-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2024 (fojas 12 al 14), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. De la revisión a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO y el Visor de SUNARP, se verifica que se encuentra superpuesto con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia¹ en la partida registral N° P06075542 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 6262 en condición vigente.
- ii. Revisado los antecedentes registrales se advierte que se trata de un lote de equipamiento urbano destinado a Servicios Complementarios (servicios comunales), conforme nuevo cuadro general de áreas del Plano de Trazado y Lotización signado con código N° 222-COFOPRI-99-OZA inscrito en el asiento 00005 de la partida registral N° P06075335 (antecedente registral), por lo que constituye un predio de dominio público por su origen.
- iii. En el Asiento 00005 de la partida registral N° P11090603, se observa que la entonces Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI², mediante Título de Afectación en Uso s/n del 27 de abril de 2000, afectó en uso “el predio” a favor del ASENTAMIENTO HUMANO NICARAGUA con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones, uso: Uso Comunal (Servicios Comunales), conforme obra inscrita

¹ En mérito de la Resolución N° 1107-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2019.

² La Segunda Disposición Complementaria de la Ley n° 28923, modificó la denominación de la “Comisión de Formalización de la Propiedad Informal” por la de “Organismo de Formalización de la Propiedad Informal”.

en el asiento 00005 de la partida N.º P06075542 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa.

- iv. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth de fecha 22.03.2024 se ubica en zona urbana, de topografía plana, en estado ocupado, acumulado físicamente a un ámbito de mayor extensión de propiedad de “el administrado” que se encuentra delimitado por un cerco perimétrico de bloques de concreto, uno de sus lados tiene frente directo a una vía en con un portón metálico de ingreso su totalidad por vivienda colindante inscrita en la partida registral N.º 04010043, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de las imágenes satelitales.

10. Que, en atención a lo expuesto, en virtud de lo señalado en el ítem iii) del noveno considerando, se advierte que “el predio” se encuentra afectado en uso a favor del Asentamiento Humano Nicaragua y que además proviene de un procedimiento de formalización efectuado por la Comisión de Formalización de la Propiedad informal (hoy Organismo de Formalización de la Propiedad informal – COFOPRI), siendo por tanto un predio de dominio público desde su origen, al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a servicios complementarios (servicios comunales), de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73^{o3} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2⁴ del numeral 3.3 del artículo 3º de “el Reglamento”, por lo que no es posible su disposición por ninguna de las modalidades establecidas en el cuarto considerando de la presente resolución, correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

11. 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 – SDS 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 54º del “ROF de la SBN”.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “el administrado” y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53º del “ROF de la SBN”

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo Nº 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada Nº 00539-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto del 2024; y, el Informe Técnico Legal Nº 1047-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto del 2024.

³ **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.

⁴ **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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **NICANOR HUACSO CRUZ**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia y Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TECERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZÁLES

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI