

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1294-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 655-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO "CRL. FRANCISCO BOLOGNESI" LTDA**, representado por Ever Ventura Rodríguez, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 202,08 m², ubicado en el Lote n° 3 Mz. C, en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho; 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 20 de agosto del 2024 (S.I. N° 23691-2024), la **COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO "CRL. FRANCISCO BOLOGNESI" LTDA**, representado por Ever Ventura Rodríguez (en adelante "la administrada"), solicita la **VENTA DIRECTA** de "el predio", invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** declaración jurada (fojas 4); **b)** declaración jurada de autovaluo emitida por la Municipalidad distrital de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray (fojas 17); **c)** certificado de posesión emitida por la Municipalidad provincial de Huamanga el 1 de diciembre del 2010 (fojas 32); **d)** estado de cuenta corriente emitida por la empresa Electrocentro S.A. el 1 de julio del 2024 (fojas 36); **e)** Resolución Ejecutiva Regional N° 515-2018-GRA/GR emitida por el Gobierno Regional de Ayacucho el 21 de septiembre del 2018 (fojas 43); **f)** memoria descriptiva (fojas 45); **g)** contrato N° 17-2019-MDAACD/GM celebrado el 8 de

marzo del 2019 (fojas 63); **g)** acta de constatación domiciliaria emitida por la Notaria Ore Gambo el 23 de marzo del 2022 (fojas 71); y, **h)** Resolución Ejecutiva Regional N° 497-2021-GRA/GR emitida por el Gobierno Regional de Ayacucho el 22 de octubre del 2021 (fojas 86).

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 emitió el Informe Preliminar N° 01102-2024/SBN-DGPE-SDDI (fojas 104) del 30 de septiembre del 2024; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 11182037 del Registro de Predios la Oficina Registral de Ayacucho, con CUS N° 189990.
- ii)** Se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital Andrés Avelino Cáceres Dorregaray bajo el artículo 243.4 de “el Reglamento”. Cabe señalar que no existen procedimientos en giro para la extinción de dicha afectación en uso.
- iii)** Se encuentra parcialmente dentro del ámbito de 200 metros que bordea el Establecimiento Penitenciario de Yanamilla, establecido en el Art. 2do del D.S: 002- 99-JUS que modifica el D.S N° 015-1994-JUS que Declara como zona Reservada las áreas donde funcionan los establecimientos penitenciarios y dependencias conexas, con prohibición expresa de construir viviendas u otro tipo de edificaciones. Carga del Asiento D00002 de la referida partida registral N° 11182037.
- iv)** “El predio” se encuentra ubicado en zona urbana consolidada, frente al Jr. Bolognesi y aprox. a 117 metros de la Av. Andrés Avelino Cáceres, de topografía plana y con servicios básicos, se ubica colindante con el Lote 2 Mz C con quien comparte el muro que los delimita. Análisis sustentado en imagen satelital de fecha 15.04.2024.

10. Que, mediante escrito presentado el 4 de octubre del 2024 (S.I N° 28894-2024) (fojas 107), “la administrada” solicita la nulidad de la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital

Andrés Avelino Cáceres Dorregaray Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** fotografías de imágenes satelitales (fojas 110); y, **b)** carpeta principal de la Sexta Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Huamanga (fojas 120).

11.Que, en ese contexto y en atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando precedente, si bien se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN, este se encuentra afectado en uso a favor Municipalidad Distrital Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, por lo que constituye un bien de dominio público de 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 cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

12.Que, por otro lado, en atención a lo señalado en el ítem iii) del noveno considerando, “el predio” se encuentra parcialmente dentro del ámbito de 200 metros que bordea el Establecimiento Penitenciario de Yanamilla, establecido en el Art. 2do del D.S: 002- 99-JUS que modifica el D.S N° 015-1994-JUS. En ese sentido dado que se encuentra comprendido parcialmente en la faja de 200 metros que bordea el perímetro el establecimiento de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable, según lo dispuesto en el Artículo 14° del Decreto Legislativo N° 1229 “Decreto Legislativo que Declara de Interés Público y Prioridad Nacional El Fortalecimiento de la Infraestructura y los Servicios Penitenciarios”, que declara de interés público y prioridad nacional el fortalecimiento de la infraestructura y los servicios penitenciarios.

13.Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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

15.Que, sin perjuicio a lo antes señalado, en el extremo de que solicita la nulidad del acto administrativo del proceso de la afectación en uso, es preciso indicar que la nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se pretende invalidar, conforme el numeral 213.2 del artículo 213^a del TUO de la ley N° 27444 “Ley de Procedimiento Administrativo General” aprobada mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. En ese sentido, esta Subdirección no puede evaluar dicho pedido.

16.Que, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, se hará de conocimiento a la SDS a efectos de que evalúe iniciar, de ser el caso, las acciones de supervisión entorno al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso de conformidad con lo establecido en el artículo 54° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN.

17.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 N° DIR- 00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 677-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1341-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO “CRL. FRANCISCO BOLOGNESI” LTDA**, representado por Ever Ventura Rodríguez, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan 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, comuníquese y publíquese.
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