



RESOLUCIÓN N° 0032-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 1260-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **IGLESIA EVANGÉLICA SAN FRANCISCO ZONA "O" HUAYCÁN - ATE** debidamente representado por **RAÚL ALVAREZ FLORES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 143,71 m² ubicado en el Proyecto Especial Huaycán-Zona "O" distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio".

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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

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 11 de diciembre de 2019 (S.I. N° 39652-2019) **IGLESIA EVANGÉLICA SAN FRANCISCO ZONA "O" HUAYCÁN - ATE** debidamente representado por **Raúl Alvarez Flores** en adelante "el administrado" solicitó la venta directa sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (foja 1) manifestando conocer que se encuentra desocupado. Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia simple de Documento Nacional de Identidad de su representante (fojas 3); **2)** memoria descriptiva (fojas 4); **3)** 03 fotografías de "el predio"(fojas 6 al 8); **3)** plano de ubicación y localización suscrita por el ingeniero civil Raúl Demetrio Pasache Hernández en noviembre de 2019 (plano LU-01) (fojas 9); y, **4)** plano perimétrico suscrita por el ingeniero civil Raúl Demetrio Pasache Hernández en noviembre de 2019 (plano P-01) (fojas 10).



4. Que, el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

6. Que, por su parte el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 10-2020/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2020 (foja 17) concluyéndose respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Del contraste con la base gráfica catastral se establece que el área gráfica para realizar la presente evaluación, comprende 2 inmuebles de continuidad física identificados como lote 3 (268.68 m²) y lote 4 (838.30 m²) de la Manzana NS4A de la Zona O del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, que suman un área gráfica de 1 106,98 m², la cual difiere de lo solicitado en 36,73 m² del área solicitada 1 143,71 m², siendo el área obtenida de la documentación técnica la indicada en la presente evaluación;
- ii) El área de 268,68 m² (representa el 24.27% de "el predio") ámbito identificado como lote 3 manzana NS4A de la Zona O del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P02204882 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 81487 (foja 11). Constituye un área de Equipamiento Urbano, destinado a Servicios Públicos Complementarios – Servicios Comunales, según el Plano de Trazado y Lotización N° 3946-COFOPRI-00, que corresponde al Asentamiento Humano Proyecto Especial Huaycán, fue independizado de la partida matriz N° P02010454 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima,



RESOLUCIÓN N° 0032-2020/SBN-DGPE-SDDI

(fojas 16) siendo que aún no se ha concluido el procedimiento de formalización al no haber emitido el título de afectación en uso;

- iii) El área de 838,30 m² (representa el 75.73% de "el predio") ámbito identificado como lote 4 manzana NS4A de la Zona O del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02204883 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 37317 (foja 13). Constituye un área de Equipamiento Urbano, destinado a Centro Médico, según el Plano de Trazado y Lotización N° 3946-COFOPRI-00, que corresponde al Asentamiento Humano Proyecto Especial Huaycán. En el asiento 0003 se encuentra inscrita la afectación en uso a favor del Ministerio de Salud y en el asiento 0005 se encuentra inscrito la extinción de la afectación por incumplimiento de la finalidad de acuerdo a la Resolución N° 856-2015/SBN-DGPE-SDAPE de 11 de setiembre de 2015;
- iv) Según la Ficha Técnica N° 1071-2013/SBN-DGPE-SDS (fojas 19) referente al predio inscrito en la partida N° P02204882 y la Ficha Técnica N° 1062-2013/SBN-DGPE-SDS (fojas 21) referente al predio inscrito en la partida N° P02204883, se encuentran desocupados y sin edificaciones; y,
- v) Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el período comprendido entre 20 de abril de 2010 al 10 de marzo de 2019, se advierte que "el predio" se encuentra desocupado en su totalidad, sin delimitación alguna por obra de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

9. Que, el área de 268,68 m² se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, este mantiene la competencia del procedimiento de formalización, por tratarse de un lote destinado a Servicios Comunes; de conformidad con lo regulado en el artículo 2° y literal a) del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 803, "Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal"¹, concordado con los artículos 58² y 59³ del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, "Reglamento de formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI", referido a las afectaciones en uso

¹ Artículo 2.- Créase la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto. La inscripción de los títulos de propiedad formalizados por COFOPRI se realizará en el Registro Predial Urbano a que se refiere el Artículo 10 de la presente Ley.

Artículo 3.- Para cumplir el objetivo del Artículo 2 de la presente ley, son funciones de COFOPRI:

a) Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los Artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.

² Artículo 58.- COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

³ Artículo 59.- Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aún cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.



de lotes destinados a equipamientos urbanos; razón por la que deviene en improcedente la solicitud de venta presentada por "el administrado".

10. Que, respecto al área de 838,30 m², si bien se encuentra inscrito en favor del Estado constituye un bien de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú⁴ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"⁵, salvo que hubiese perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público; de conformidad con lo previsto en el artículo 6.5 de la "Directiva N° 006-2014/SBN", según el cual establece que debe declararse la improcedencia de una solicitud de venta directa de un predio de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa⁶ deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6. (el resaltado y subrayado es nuestro).

11. Que, en atención a la normativa citada en el considerando anterior y con la finalidad de determinar si "el predio" ha perdido su naturaleza o condición apropiada para uso público o para destinarlo a la prestación de servicios públicos, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello que "el administrado" no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; alega que el predio se encuentra en total abandono sin tener posesión alguna.

12. Que, de acuerdo al Informe N° 0088-2017/SBN-DNR-SDNC del 21 de junio de 2017 emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que para aprobar la desafectación administrativa, se deberá verificar que el predio ha perdido efectivamente su condición o naturaleza apropiada para la prestación del uso o servicio público, **así como evaluar si la consolidación de la posesión sobre el predio puede ser reversible**, para lo cual se dará preferencia al interés colectivo o el uso público frente a un interés particular, teniendo en cuenta la causa que motiva la desafectación de dominio y el acto siguiente a ejecutar si el predio pasara al dominio privado del Estado (el resaltado es nuestro).

13. Que, en el presente caso, en las Fichas Técnicas N° 1071-2013/SBN-DGPE-SDS (fojas 19) y N° 1062-2013/SBN-DGPE-SDS (fojas 21), que contiene las inspecciones realizadas en "el predio" por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia el 24 de octubre de 2013 (fojas 19 y 21 respectivamente) se advirtió, entre otros, que en "el predio", existe material de desmonte y desechos orgánicos se encuentra desocupado, sin embargo colindante al predio se apreció una edificación de material precario (triplay) de aproximadamente 20 m² que es usado como cochera por la señora Gloria Valdez Bautista, advirtiéndose que el material es removible; información que es ratificada con las imágenes satelitales del Google Earth, utilizadas en la evaluación de acuerdo al numeral 6.4. de "la Directiva N° 006-2014/SBN", para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

4 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.

⁵ *) 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 palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

6 Artículo 43.- De la desafectación

La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

Excepcionalmente, a solicitud de la entidad previo informe sustentatorio, la SBN procederá a aprobar la desafectación de los predios de dominio público. En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento.

La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara.





RESOLUCIÓN N° 0032-2020/SBN-DGPE-SDDI

14. Que, en tal sentido, de acuerdo a lo consignado en las fichas técnicas descritas en el párrafo precedente, se advierte que la construcción efectuada sobre "el predio" es de material precario, no evidenciándose una posesión consolidada, con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, resultando por tanto recuperable el uso público de "el predio", dando de este modo preferencia al interés colectivo frente al interés particular.

15. Que, habiéndose determinado que "el predio" si bien es de titularidad del Estado; este constituye un bien de dominio público al no haber perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público, corresponde que esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa petitionada 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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 34-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 35-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **IGLESIA EVANGELICA SAN FRANCISCO ZONA "O" HUAYCAN - ATE** debidamente representado por **RAÚL ALVAREZ FLORES**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES