



RESOLUCIÓN N° 0425-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 197-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **GREGORIO SULCA ROA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 240,00 m², ubicado en la Mz. A, Lote 10 del C.P.R. Los Huertos de Manchay, Av. Víctor Malasquez S/N, distrito de Pachacamac, 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 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 presentado el 18 de febrero de 2020 (S.I. N° 04006-2020), Gregorio Sulca Roa (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento; sin embargo, manifiesta que posee “el predio” por más de 19 años (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad (fojas 4); **b)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Charles Moisés Garavito Torres (fojas 5); **c)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Charles Moisés Garavito Torres (fojas 7); **d)** copia del acta de constatación del 05 de marzo del 2006 (fojas 9); **e)** copia simple de la constancia policial del 18 de julio del 2014 (fojas 11); **f)** copia simple del acta de constatación del 02 de abril del 2010 (fojas 14); y, **g)** 04 fotografías a color (fojas 16).

4. 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”).

5. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

6. Que, 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 las solicitudes.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de libre disponibilidad; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro “Reglamento” y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 0521-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2020 (fojas 18), el cual concluyó respecto a “el predio” lo siguiente:

i) 115.67 m² (48.20% de “el predio”) se superpone con área inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11765510 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 23), con CUS N° 40236.

ii) 124.33 m² (51.80% de “el predio”) se superpone con un área inscrita a favor de la Municipalidad de Pachacamac en la partida registral N° 11765508 del Registro de Predios de Lima, (fojas 26), con CUS N° 40234.

iii) 115,67 m² (48.20% de “el predio”) recae parcialmente con la VÍA PERIURBANA IV.E30, según plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza N° 341-MML del 06 de diciembre de 2001.

iv) 124,33 m² (51.80% de “el predio”) se superpone con solicitud de reversión de dominio por Incumplimiento de Adjudicación (S.I. N° 32866-2019), cuya evaluación se encuentra pendiente.

v) 124,33 m² (51.80% de “el predio”) recae en **Zona de Recreación Pública - ZRP**; de acuerdo al plano de zonificación de la Cuenca Baja de Lurín, de los Distritos de Cieneguilla y parte de Pachacamac – Área de Tratamiento Normativo I y II, aprobado mediante Ordenanza N° 1117-MML, publicada el 12 de enero de 2008.

vi) Según imágenes satelitales del Google Earth, en el período de 11-2009 a 04- 2019, se ubica en zona de expansión urbana, ocupado parcialmente en un 80% por edificaciones de tipo vivienda y delimitado por posesiones informales; asimismo, en 11-2009 se advierte en 1% de “el predio” con indicios de ocupación y cerco parcial frente a la Av. Víctor Malasquez y finalmente durante 04-2019 la ocupación fue incrementando hasta en un 80% de “el predio”.

9. Que, en cuanto al área de 124,33 m² (51.80 % de “el predio”) no puede ser materia de acto de disposición alguno, en la medida que no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, de conformidad con la normativa indicada en el quinto considerando de la presente resolución.

10. Que, en relación al área de 115,67 m² (48.20% de “el predio), se superpone con derecho de vía de la VÍA PERIURBANA IV-E-30, lo cual constituye un bien de dominio público en la medida que está destinado a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”^[1] concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993^[2]; razón por la cual no puede ser objeto de acto disposición alguno debiéndose declarar improcedente el pedido de venta directa.

11. Que, al haberse determinado que no resulta procedente la venta solicitada por “el administrado”, no corresponde evaluar los demás requisitos de forma establecidos en la causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a 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.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017; el Informe de Brigada N° 0549-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2020 y los Informes Técnicos Legales N°0504 y 0506-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2020.

[1]

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 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.

[2] Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GREGORIO SULCA ROA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.-COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario