



RESOLUCIÓN N° 146-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de febrero de 2020

VISTO:



El expediente N° 082-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **COMEDOR PARROQUIAL "MARÍA MISIONERA"**, representado por Visitación Flores Moisés, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con una extensión de 165,56 m² ubicada en la manzana M lote 2 República Democrática Alemana del distrito de San Juan de Miraflores, 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 (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 21 de enero de 2020 (S.I. N° 01595-2020), **COMEDOR PARROQUIAL "MARÍA MISIONERA"** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" sin indicar causal de venta a la que se acoge (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de la constancia de posesión N° 042-2005/MDSJM/GDH/SGPV, emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 23 de marzo de 2005 (fojas 2); **b)** copia simple de la memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Juan Manuel Leveau Guerra el 9 de enero de 2020 (fojas 3); **c)** copia simple del plano de ubicación, suscrita por el ingeniero civil Juan Manuel Leveau Guerra en enero de 2020 (fojas 4); **d)** copia simple de la Resolución Sub Gerencial N° 007-2019-SGPV-GDIS-MDSJM, emitido por la Municipalidad de Miraflores el 11 de febrero de 2019 (fojas 5); y, **e)** copia simple del plano de distribución, suscrita por el ingeniero civil Juan Manuel Leveau Guerra en enero de 2020 (fojas 7).

4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos

de compraventa directa se encuentran 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, por su parte 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.



7. Que, 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



9. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 212-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2020 (fojas 8), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) "La administrada" no adjunta plano perimétrico con cuadro de coordenadas, motivo por el cual se procedió a graficar el polígono de "el predio" con la información consignada en la memoria descriptiva y plano de ubicación, por lo que la ubicación es de carácter referencial.
- ii) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral P03210330 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 10);
- iii) En el asiento 00003 de la partida antes descrita, se encuentra inscrita la afectación en uso a favor del Pueblo Joven República Democrática Alemana por un plazo indefinido, con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (servicios comunales);
- iv) De acuerdo al plano de trazado y lotización N° 322-COFOPRI-200-GT de febrero del 2000 correspondiente al Pueblo Joven Democrático Alemana, "el predio" constituye un equipamiento urbano destinado a Uso Servicios Comunales; y,
- v) De las imágenes satelitales de Google Earth de fecha 9 de diciembre de 2018 y de la imagen del Street View de mayo del 2015, "el predio" se encuentra en una zona urbana, de pendiente inclinada, ocupado por edificaciones.

10. Que, de la evaluación descrita en el considerando que antecede se colige que "el predio" tiene la condición de dominio público desde su origen, debido que constituye un área de equipamiento urbano; asimismo, se encuentra afectado en uso a favor del Pueblo Joven República Democrática Alemana; motivo por el cual, reviste el carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73°¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)² del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"; razones por las cuales la solicitud

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 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.



RESOLUCIÓN N° 146-2020/SBN-DGPE-SDDI



de venta directa presentada por "el administrado" deviene en improcedente, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada.

12. Que, de otro lado, corresponde comunicar 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 la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 155-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2020 y el Informe Técnico Legal N.º 160-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **COMEDOR PARROQUIAL "MARÍA MISIONERA"** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo primer considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

POI 20.1.1.8.




ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES