



RESOLUCIÓN N° 183-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero de 2020

VISTO

El Expediente N° 1311-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 407.00 m², ubicado en el terreno ubicado en Pueblo Joven Villa El Salvador Sector Segundo, Mz. M, Lote 1, Grupo Residencial 15, en el distrito de Villa El Salvador, 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 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 06 de diciembre de 2019 (S.I. N° 39176-2019), **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, el 30 de noviembre de 2018 (fojas 3); **b)** plano perimétrico, plano de ubicación y localización y plano curva de nivel suscrito por el ingeniero Santiago Vásquez López en octubre de 2019 (fojas 8, 9 y 10); **c)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Santiago Vásquez López del 03 de octubre de 2019 (fojas 11); y, **d)** certificado literal de la partida registral N° P03218384 del registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Sur (fojas 13).

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 complementa 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, evaluada la documentación técnica adjuntada por "la administrada", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 220-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2020 (fojas 18) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representando por esta Superintendencia, en la partida registral N° P03218384 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima Sur (fojas 26), con CUS N° 32628.
- ii) Constituye un área de Equipamiento Urbano, destinado a Servicios Públicos Complementarios – Servicio Comunal, teniendo la calidad de bien de dominio público.
- iii) "La administrada" no señala de que fecha viene ejerciendo posesión, tampoco adjunta documento alguno que sustente su posesión sobre el mismo.
- iv) En mérito a la Resolución N° 1366-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de diciembre de 2019 se ha extinguido la afectación en uso.
- v) Según la Ficha Técnica N° 0533-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 21) inspección ocular llevada a cabo el 21 de marzo de 2018, asociada al CUS N° 32628, que señala que el predio viene siendo ocupado por la Sra. Janina Esther Chavarry Espinoza ("la administrada"), por su frente con un cerco perimétrico de material noble y un porto metálico, en su interior se constató un módulo prefabricado de madera con techo de calamina sobre columnas de concreto, para uso de vivienda, un baño, además sobre el área no techada se identificó cuatro (04) vehículos, adicionalmente "la administrada" declaró que subarrienda el garaje.
- vi) Revisada la Ficha de Inspección para Portafolio Inmobiliario, elaborado por el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), que corresponde a la inspección ocular llevada a cabo el 13 de noviembre de 2008, asociada al Registro SINABIP N° 8162, actualmente CUS N° 32628, que señala que el predio viene siendo ocupado por automóviles en su interior, cercado por su frente con acceso por un portón metálico.



RESOLUCIÓN N° 183-2020/SBN-DGPE-SDDI

- vii) Reporte de Inspección Ocular N° 000003, elaborado por la Jefatura del Sistema de Bienes Estatales (JSIBIE), actualmente Subdirección de Registro y Catastro, que corresponde a la inspección ocular llevada a cabo el 28 de febrero de 2006, asociada al Registro SINABIP N° 8162, que señala que "el predio" se encuentra en condición de desocupado, pero se encontraría cercado por su frente.
- viii) Se precisa que "el predio", presenta zonificación de Otros Usos – OU, no siendo compatible con el uso de garaje.

9. Que, a fin de determinar la libre disponibilidad de "el predio" mediante Memorando N° 00545-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2020 (fojas 24); esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante "la SDAPE"), que informe el estado de la Resolución N° 1366-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de diciembre de 2019 que resuelve declarar la extinción de la afectación. Al respecto, mediante Memorando N° 00692-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de febrero del 2020 (fojas 25), "la SDAPE" nos informa que se ha interpuesto recurso de apelación contra la resolución materia de consulta habiéndose declarado infundado por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal mediante Resolución N° 0023-2020/SBN-DGPE del 14 de febrero de 2020, encontrándose actualmente en proceso de notificación a cargo del mismo, en ese sentido para proceder a la inscripción de la Resolución N° 1366-2019/SBN-DGPE-SDAPE, se tiene que tener por bien notificada a la Resolución N° 0023-2020/SBN-DGPE.

10. Que, de lo anteriormente expuesto, se advierte que si bien se ha realizado la extinción de la afectación en uso de "el predio" mediante Resolución N° 1366-2019/SBN-DGPE-SDAPE, aún este 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 Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"², 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 administrativa³ deberá tramitarse luego de la etapa de

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 *) 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.

³ 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.



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 los requisitos establecidos por las causales c)⁴ del artículo 77 de "el Reglamento".

12. Que, en ese sentido corresponde precisar que la causal relativa a la posesión prevista en el artículo 77° de "el Reglamento", establece la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles, **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de "el predio" y **d)** uso compatible con la zonificación vigente.

13. 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).

14. Que, en el presente caso, en la Ficha Técnica N° 0533-2018/SBN-DGPE-SDS que contiene la inspección realizada en "el predio" por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia el 23 de marzo de 2018 (foja 21) se advirtió, entre otros, que "el predio", se encuentra delimitado por edificaciones colindantes y un cerco frontal con portón de ingreso, al interior existen algunas edificaciones de material removable (módulo prefabricado de madera, usado como vivienda por "la administrada") que abarca aprox. 62,65 m² (15,39%), cuya antigüedad data del 2006, y la mayor parte de "el predio", es un área libre usado como servicio de garaje; 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.

15. Que, en tal sentido, de acuerdo a lo consignado en la ficha técnica descrita en el párrafo precedente, se advierte que la construcción efectuada sobre "el predio" es solo frontal encontrándose en su interior una modulo prefabricado utilizado como vivienda, no evidenciándose una posesión consolidada, con anterioridad al 25 de noviembre del 2010 por parte de "la administrada", resultando por tanto recuperable el uso público de "el predio", dando de este modo preferencia al interés colectivo frente al interés particular.

16. Que, habiéndose determinado que "el predio" 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, no corresponde que esta Subdirección disponga la desafectación administrativa de "el predio"; debiéndose por tanto declarar improcedente la solicitud de venta directa peticionada por "la administrada".

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus

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

Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

⁴ c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 183-2020/SBN-DGPE-SDDI

atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

18. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde a esta Subdirección, evaluar los documentos presentados por "la administrada".

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° 181-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0198-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES