



RESOLUCIÓN N° 461-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de mayo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 707-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARGARITA VALLENAS DE ARAGÓN** y **JUAN CARLOS ARAGÓN LOAIZA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 400,00 m², ubicado en la Calle Cusco Mz. 1, Lote 04 del Centro Poblado Andahuaylillas, distrito del mismo nombre, provincia de Quispicanchis, departamento de Cusco, el cual se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P31005571 del Registro de Predios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco, con CUS N° 65962; en adelante “el predio”.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 31 de Julio de 2018 (S. I. N° 28099-2018), **MARGARITA VALLENAS DE ARAGÓN** y **JUAN CARLOS ARAGÓN LOAIZA** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia informativa de la partida registral N° P31005571 del Registro de Predios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco (foja 9); **b)** memoria descriptiva visada por la Municipalidad Distrital de Andahuaylillas el 16 de febrero de 2012



(foja 14); **c)** plano perimétrico y de ubicación visado por la Municipalidad Distrital de Andahuaylillas el 16 de febrero de 2012 (foja 15); **d)** certificado de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Andahuaylillas de 31 de mayo de 2012 (foja 19); **e)** copia de escritura pública N° 412 de permuta celebrado entre la Municipalidad Distrital de Andahuaylillas y Manuel Jesús Cornejo Vallenas de 10 de Noviembre de 2005 (foja 20); **f)** copia del testimonio notarial de compra venta celebrado por Manuel Jesús Cornejo Vallenas y Olga Castro Loayza a favor de Juan Carlos Aragón Loaiza y Margarita Vallenas de Aragón de 16 de junio de 2009 (foja 23); **g)** copias de declaraciones juradas de autovalúo, HR, DP y comprobantes de pago emitidos por la Municipalidad Distrital de Andahuaylillas (fojas 30-61); y, **h)** muestras fotográficas de "el predio" (fojas 63-64).

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, 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.

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, evaluada la documentación técnica adjuntada por "los administrados", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1086-2019/SBN-DGPE-SDDI de 2 de octubre de 2018 (foja 66) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 461-2019/SBN-DGPE-SDDI

- 
- 
- i) Para la evaluación se consideró el área obtenida de la documentación técnica (401,57 m²) la cual difiere de la señalada en su solicitud de venta directa (400,00 m²) toda vez que se encuentra dentro de la tolerancia catastral permitida.
 - ii) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P31005571 del Registro Predial de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N° X – Sede Cusco, con CUS N° 65962;
 - iii) Es un equipamiento urbano, bien de dominio público, que fue afectado en uso por COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de Andahuaylillas para destinarlo a OTROS USOS, sin embargo, mediante Resolución N° 0133-2017/SBN-DGPE-SDAPE de 28 de febrero de 2017, se extinguió dicha afectación por incumplimiento de la finalidad;
 - iv) Revisada la Ficha Técnica N° 1065-2016/SBN-DGPE-SDAPE, resultado de la inspección técnica realizada el 31 de marzo de 2016, al CUS N° 65962, se verificó que en el área inspeccionada se aprecia una edificación que cuenta con cerco frontal de adobe y piedras, y con puerta de madera de doble hoja asegurado con candado; y que se encuentra en aparente estado de abandono y sin ocupación, visualizándose en su interior, abundante vegetación y maleza;
 - v) De la evaluación físico-temporal realizada en gabinete en las imágenes satelitales desde el 2012 al 2018 del Google Earth, se observa que “el predio” se encuentra desocupado y con presencia de cobertura vegetal.

9. Que, de lo anteriormente expuesto se colige que “el predio” es 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.



10. Que, de acuerdo a lo indicado en el artículo 74° de “el Reglamento” solo los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa.

11. Que, el artículo 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establece que se deberá 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 tramitarse previamente la desafectación administrativa del predio submateria (regulada en el artículo 43° de “el Reglamento”).

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.

12. Que, estando a lo expuesto si bien “el predio” es de titularidad del Estado este constituye un bien de dominio público; por lo que deberá determinarse si lo requerido cumple con los requisitos de forma para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Sin perjuicio que además en la etapa correspondiente –calificación sustantiva- se corrobore dicha información y que “el predio” ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos

13. Que, para la venta directa amparada en el numeral c) del artículo 77° de “el Reglamento” se establece 4 requisitos: **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; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

14. Que, en el presente caso, en la Ficha Técnica N° 1065-2016//SBN-DGPE-SDAPE que contiene la inspección realizada en “el predio” por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia el 31 de marzo de 2016 (foja 69) se advirtió, entre otros, que el predio estatal de 742,41 m² (CUS N° 65962) se encuentra en aparente estado de abandono y desocupado, lo cual es ratificado con las imágenes satelitales del Google Earth, utilizadas en la evaluación 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 ese orden de ideas, habiéndose determinado que “el predio” es un bien de dominio público de titularidad estatal de carácter inalienable e imprescriptible, el cual no puede ser objeto de acto de disposición, y que según lo indicado en el párrafo anterior, “los administrados” no cumplen con la antigüedad de la posesión requerida sobre “el predio”, es decir no cumple con uno de los requisitos establecidos para la venta directa por causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; por tanto no corresponde la desafectación administrativa para su posterior venta directa.

16. Que, en virtud de lo expuesto debe declararse improcedente la solicitud de venta directa; no correspondiendo, en tal sentido, evaluar los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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° 573-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 596-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **MARGARITA VALLENAS DE ARAGÓN** y **JUAN CARLOS ARAGÓN LOAIZA**, 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