



## **RESOLUCIÓN N° 591-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de junio de 2019

**VISTO:**



El Expediente N° 404-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MATILDE MONTENEGRO HUAMÁN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 107,34 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sub Lote 4, Mz. S del Asentamiento Humano Proyecto Integral Villa Santa Rosa Sector Corona Santa Rosa, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; 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 17 de abril de 2019 (S.I. N° 12861-2019), **MATILDE MONTENEGRO HUAMÁN** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima del 7 de noviembre de 2018 (foja 3); **b)** copia certificada del Acta de Asamblea General Ordinaria del 20 de noviembre de 2005 (foja 6); **c)** copia del Oficio N° 1153-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2019 (foja 11); **d)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero geógrafo Pastor Froilan Garhuatocto Guerrero de abril de 2019 (foja 13); **e)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero geógrafo Pastor Froilan

Garhuatocto Guerrero de abril de 2019 (foja 14); y, **e)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero geógrafo Pastor Froilan Garhuatocto Guerrero de abril de 2019 (foja 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, 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 “la administrada”, 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:



- i) Se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representando por esta Superintendencia, en la partida registral N° P03187072 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con CUS N° 33722.
- ii) Constituye un área de Equipamiento Urbano, destinado a Servicios Públicos Complementarios – Servicios Comunes, según el Plano de Trazado y Lotización N° 881-COFOPRI-2001-GT (foja 25), que corresponde al Asentamiento Humano Proyecto Integral Villa Santa Rosa, conforme al Cuadro general de Distribución de Áreas.
- iii) Se encuentra constituido de material precario (madera, calamina, triplay y cartón), utilizado como vivienda, contabilizando un total de 4 lotes de viviendas, las mismas que no cuentan con servicios básicos, de acuerdo a la Ficha Técnica N° 653-2017/SBN-DGPE-SDDI (foja 27) de la inspección realizada el 27 de marzo de 2017 en el ámbito del CUS N° 33722.
- iv) Se visualiza una ocupación a partir de marzo de 2010, según las imágenes satelitales del Google, utilizadas en la evaluación acuerdo al numeral 6.4. de “la Directiva N°



## **RESOLUCIÓN N° 591-2019/SBN-DGPE-SDDI**

006-2014/SBN<sup>1</sup>; sin embargo, tal como se registró en la ficha técnica antes citada, se advierte que el material de la posesión es removible.

- v) "La administrada" no ha presentado documentación con la que acredite la antigüedad de la posesión sobre "el predio".

9. Que, de lo anteriormente expuesto se concluye 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 Perú<sup>2</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"<sup>3</sup>, salvo que hubiese perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público; por lo que según lo previsto el artículo 6.5 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establece que deberá declararse la improcedencia de una solicitud de venta directa de un predio de dominio público, debiendo tramitarse previamente la desafectación administrativa del predio submateria (regulada en el artículo 43° de "el Reglamento").

10. Que, en el caso 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.

11. 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).

12. Que, en el presente caso, en la Ficha Técnica N° 653-2017/SBN-DGPE-SDDI que contiene la inspección realizada en "el predio" por profesionales de la Subdirección de

<sup>1</sup> Artículo 6.4.

(...)

Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> \*) 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.





Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia el 27 de marzo de 2017 (foja 27) se advirtió, entre otros, que el predio estatal de 465,80 m<sup>2</sup> (CUS N° 33722), área de mayor extensión sobre el cual se superpone “el predio”, se encuentra con construcciones de material precario (madera, calamina, triplay y cartón), utilizadas como viviendas, contabilizando un total de 4 lotes de viviendas, las cuales no tienen servicios básicos, advirtiéndose que el material es removible; información que es ratificada 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.

**13.** Que, en tal sentido, de acuerdo a lo consignado en la ficha técnica descrita en el párrafo precedente, se advierte que las construcciones efectuadas sobre “el predio” son de material precario, 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.

**14.** 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 declarar improcedente la solicitud de venta directa peticionada por “la administrada”.

**15.** 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 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 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° 716-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 745-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **MATILDE MONTENEGRO HUAMÁN**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese  
P.O.IN° 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