



RESOLUCIÓN N° 619-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 187-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VISTA HERMOSA DEL MAR DE LA AMPLIACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO TÚPAC AMARU**, representada por Joselito Fernández Pérez y otros, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de dos áreas de 7 741,70 m² (en adelante "el predio 1") y de 3 278,60 m² (en adelante "el predio 2") ubicadas en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima; y,

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, (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-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 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 13 de febrero de 2019 (S.I. N° 04425-2019), la Asociación de Vivienda Vista Hermosa del Mar de la Ampliación del Asentamiento Humano Túpac Amaru, representada por Joselito Fernández Pérez y otros (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio 1" y "el predio 2", en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia legalizada del Libro de Actas N° 01 de "la Asociación" (fojas 3); **2)** copia legalizada de la Resolución de Gerencia N° 085-2010-GPV/MC del 11 de febrero de 2010 emitida por la Municipalidad Distrital de Comas (fojas 24); **3)** copia legalizada de la Resolución de Subgerencia N° 262-2018-SGAOS-GPV/MC del 7 de junio de 2018 emitida



por la Municipalidad Distrital de Comas (fojas 25); **4)** copia certificada de la partida registral N° 13898113 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 26); **5)** copia legalizada de recibos de pagos de luz y agua; **6)** copias simples de las partidas registrales N° P01258594 y N° P01015060 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **7)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Justo Quilca Mayo, con registro CAP 4640 (habilitado) (fojas 43); **8)** medios fotográficos (fojas 48); **9)** plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Justo Quilca Mayo (fojas 52); **10)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Justo Quilca Mayo (fojas 53); **11)** plano de trazado y lotización Ampliación Mz. P, V, V1, R1 suscrito por el ingeniero civil Ricardo Flores Gabriel (fojas 54); y, **12)** plano de lotización suscrito por el arquitecto Justo Quilca Mayo (fojas 55).

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Que, mediante el escrito presentado el 26 de febrero de 2019 (S.I. N° 06180-2019) el presidente de "la Asociación" solicita el desistimiento de la S.I. N° 04425-2019 presentada el 13 de febrero de 2019. En atención a lo solicitado, con Oficio N° 1893-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2019 (en adelante "el Oficio") se le indicó que, si bien es cierto, ejerce la presidencia de "la Asociación"; también lo es que, no cuenta con facultades para desistirse de un procedimiento en representación de "la Asociación", siendo que, para tal efecto correspondía presentar un poder especial indicando expresamente el acto para lo cual fue conferido, para lo cual se le otorgo un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", en virtud al numeral 141.1 del T.U.O. de la Ley N° 27444.





RESOLUCIÓN N° 619-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, "el Oficio" fue notificado el 7 de junio de 2019 en el domicilio señalado en la S.I. N° 06180-2019, por lo que el plazo otorgado venció el 21 de junio de 2019. Es pertinente mencionar que el presidente de "la Asociación" no ha cumplido con precisar lo requerido correspondiendo hacer efectivo el apercibimiento, debiendo tenerse por no presentado el desistimiento formulado.

11. Que, en ese sentido corresponde que esta Subdirección se pronuncie sobre la solicitud de venta directa presentada por "la Asociación". Siendo que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 242-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019 (foja 60); en el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada y el contraste con la realidad física, determinándose que, i) "el predio 1" de 7 741,70 m² se encuentra ubicado en la Mz. V lote 1, del Asentamiento Humano Túpac Amaru II, que constituye Equipamiento Urbano destinado para el Uso: Deportes, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P01258594 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N° 33470, afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Comas; y, ii) "el predio 2" de 3 278,60 m² se encuentra ubicado en la Mz. R lote 4, del Asentamiento Humano Túpac Amaru II, que constituye Equipamiento Urbano destinado para el Uso: Área de Estudio, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P01015060 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N° 33478, afectado en uso a favor de la Ministerio de Educación.

12. Que, de la evaluación descrita en el considerando que antecede, se colige que tanto "el predio 1" como "el predio 2" tienen la condición de dominio público desde su origen al constituir lotes de equipamiento urbano (destinados a deportes y área de estudio) afectados en uso por COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de Comas y del Ministerio de Educación en el procedimiento de formalización a su cargo, de conformidad con los artículos 58^[1] y 59^[2] del Decreto Supremo N° 013-99-MTC de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73^[3] de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)^[4] del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento", y el literal g)^[5] del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; y cuya titularidad, además, no la ostenta el Estado representado por la SBN; razones por las cuales no pueden ser objeto de venta directa; por tanto, la pretensión de "la Asociación" debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

^[1] Artículo 58.- COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

^[2] Artículo 59.- Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aún cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarias, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.

^[3] 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.

^[4] 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.

^[5] g) Bienes de dominio público: tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

13. Que, dado que el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión de los referidos títulos de afectación en uso sobre “el predio 1” y “el predio 2”, y a fin que opere la titularidad a favor del Estado, resulta pertinente la aplicación de la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA^[6], debiéndose poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la inscripción de los citados predios a favor del Estado.

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 del 2017, el Informe de Brigada N.º 760-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N.º 776-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VISTA HERMOSA DEL MAR DE LA AMPLIACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO TUPAC AMARU**, representada por Joselito Fernández Pérez y otros, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N.º 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

^[6] Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA:

Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N.º 013-99-MTC.