



RESOLUCIÓN N° 775-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de agosto de 2019

VISTO:

El expediente N° 672-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIBEL JAYO DIAZ**, en la que manifiesta ser presidente de una asociación de 15 socios, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 465,91 m² ubicada a la Mz. E, lote 1 del Centro Poblado Quicapata, distrito de Carmen Alto, provincia de Huamanga, y departamento de Ayacucho; 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, 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 10 de julio de 2019 (S.I. N°. 22994-2019) **MARIBEL JAYO DIAZ**, quien indica ser presidente de una asociación de 15 socios (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, copias legalizadas de la documentación técnica (planos perimétricos, de ubicación y localización), contratos privados, y constancias de posesión, de diferentes áreas que suman en total el área que involucra a "el predio".

4. Que, el procedimiento 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 venta 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”); en tal sentido, los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.



5. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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; en concordancia con ello, 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.

6. Que, 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, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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, en atención a lo señalado en el considerando precedente como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N°. 900-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2019 (fojas 114), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se ubica en el lote 1, Mz E4, del Centro Poblado Quicapata, distrito de Carmen Alto, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral N°. P11130900 del registro de predios de la Oficina Registral de Ayacucho, **ii)** constituye un lote de equipamiento urbano destinado como área de recreación Pública, encontrándose afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Carmen Alto, para el desarrollo específico de sus funciones; y, **iii)** mediante Resolución de Alcaldía N°. 367-2009-MDCA/A de fecha 24 de julio de 2009, la Municipalidad de Carmen Alto aprobó su cambio uso de área de esparcimiento público a uso exclusivo para vivienda, dado que se encuentra ocupado por quince (15) familias.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 775-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, de conformidad con el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)² del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g)³ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, se colige que “el predio” no puede ser objeto de compraventa bajo ninguna de las modalidades descritas en el cuarto considerando de la presente resolución; por cuanto: i) se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Carmen Alto, para el desarrollo específico de sus funciones; y, ii) constituye un equipamiento urbano destinado como área de recreación Pública; en este sentido, cabe precisar que el cambio de uso aprobado por la referida Municipalidad mediante Resolución de Alcaldía N°. 367-2009-MDCA/A de fecha 24 de julio de 2009, no implica la variación de la condición de dominio público al dominio privado del Estado. En consecuencia, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud.

10. Que, no obstante lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia evalúe el inicio de las acciones de acuerdo a su competencia, de conformidad con el artículo 46° del ROF de esta superintendencia. Asimismo, se solicitará a la Subdirección de Registro y Catastro la creación del CUS de la partida registral P11130900 del registro de predios de la Oficina Registral de Ayacucho.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 992-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto del 2019; y, el Informe Técnico Legal N°. 0948- 2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto del 2019.

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.

³ 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.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MARIBEL JAYO DIAZ**, quien indica ser presidente de una asociación de 15 socios, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, y a la Subdirección de Registro y Catastro de acuerdo a lo señalado en el décimo considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. 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