



RESOLUCIÓN N° 904-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 188-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **"ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS MERCEDES R-1 CASTILLA"** representada por su presidente y vicepresidente del consejo directivo, Ernesto Che Lopez Espinoza y Luis Miguel Piscocoya Luna, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 091,55 m², ubicada en distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura; en adelante "el predio".



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 la SBN.



3. Que, mediante memorando N° 3584-2018/SBN-DGPE-SDS del 07 de diciembre del 2018 la Subdirección de Supervisión trasladó el escrito presentado el 18 de julio de 2017 (S.I. N° 23398-2017), por la **"ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS MERCEDES R-1 CASTILLA"** representada por su presidente y vicepresidente del consejo directivo, Ernesto Che Lopez Espinoza y Luis Miguel Piscocoya Luna (en adelante "la administrada"), en el cual solicita la venta directa del "el predio", manifestando encontrarse en posesión desde antes del 2004, sin embargo no señala de manera expresa el literal del artículo 77° de "el Reglamento", en el que sustente su pedido. Para lo que adjunta los documentos siguientes:
a) copias simples del Recibo de consumo de energía eléctrica, emitidos por ENOSA –

Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronoroeste S.A., con números y fechas: 001-17828633 de junio 2017, 001001-16658065 de Julio 2016, 001-15193074 de mayo 2015 y 001-14675102 de diciembre 2014, a nombre de Luis Miguel Piscocoya Luna, y con dirección Lote 1 de la manzana R del AA.HH. Las Mercedes 1 etapa (fojas 6 al 9); **b)** copia legalizada del recibo de consumo de agua potable, emitido por la EPS. GRAU S.A., con número 001-93519491-01 y fecha febrero 2017, a nombre de Héctor Roberto Carrasco Córdova, y con dirección en AA.HH. Las Mercedes 1 Etapa (fojas 10); **c)** copias legalizadas y simples de certificaciones domiciliarias (21 Copias), emitidas por el Licenciado Alberto Mendoza Maza, Juez del Juzgado de Paz del Asentamiento Humano "Los Médanos" del distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, a favor de 21 personas (fojas 11 al 30); **d)** copias certificadas de los documentos Nacional de Identidad de 9 personas (fojas 31; 40 al49); **e)** copia simple del Acta de asamblea de los moradores del lote 1 de la manzana R del AA.HH. Las Mercedes, con fecha 06/03/2016 (fojas 50 y 51); **f)** copia simple de la Resolución N° 485-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 24/06/2015, que resuelve entre otros, extinguir la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado (fojas 52); **e)** copia simple de la solicitud ingresada el 3 de enero del 2014 por "la administrada" (S.I. N° 00140-2014), en donde requieren extinguir la afectación en uso que tiene el Ministerio de Educación en el predio ubicado en el lote 1 de la manzana R del A.H. Las Mercedes (fojas 54 al 57); **f)** copia simple de la Memoria Descriptiva – Independización de lote matriz N° 01 de la manzana R del A.H. Las Mercedes – Castilla – Piura – Piura, sobre el área de 5 091,55 m², suscrito por el Ingeniero Victor Alejandro Abad Távora, con colegiatura CIP N° 9584 (fojas 58 al 62); **g)** copia simple del Plano Perimétrico – Lamina PP-01, y fecha diciembre 2015, respecto del área de 5 091,55 m² ubicada en el Lote N° 01 de la manzana "R" del A.H. Las Mercedes, refrendado por el Ingeniero Victor Alejandro Abad Távora, con colegiatura CIP N° 9584(fojas 63); **h)** copia simple del plano de localización – Ubicación / Lote Matriz, de fecha diciembre 2015, sobre el predio de 5 091,55 m² ubicado en el Lote N° 01 de la manzana "R" del A.H. Las Mercedes, firmado por el Ingeniero Victor Alejandro Abad Távora, con colegiatura CIP N° 9584(fojas 64); **i)** copia simple del Plano de Independización de Lotes – Lamina PI-01, de fecha diciembre 2015, del área de 5 091,55 m², suscrito por el Ingeniero Victor Alejandro Abad Távora, con colegiatura CIP N° 9584(fojas 65); **j)** copia simple del Oficio N° 1917-2017/SBN-DGPE-SDS de fecha 04/07/2017, en donde se le requiere a "la administrada" que sustente la ocupación que viene efectuando del predio Estatal (fojas 66); y, **k)** copia simple del Oficio N° 3911-2018/SBN-DGPE-SDS del 04/12/2018, mediante el cual se le comunica a "la administrada" que la atención a su solicitud ha sido remitida a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, como área encargada de sustentar y aprobar los actos administrativos de disposición de bienes de dominio privado del Estado(fojas 67).



4. Que, mediante escrito presentado el 04 de junio de 2019 (S.I. N° 18342-2019), "la administrada" manifiesta haber tomado conocimiento de la Resolución N° 1066-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018, con la que se declaró inadmisibles su solicitud de venta directa por causal d), tramitada en el expediente N° 494-2016/SBNSDDI (proceso concluido), toda vez que no subsanó dentro del plazo las observaciones indicadas en el Oficio N° 649-2018/SBN-DGPE-SDDI. En tal sentido, mediante este documento, pretende subsanar lo anteriormente mencionado, para lo cual adjuntó los siguientes documentos: **a)** Copia legalizada del Testimonio de Constitución de la Asociación de Vivienda Las Mercedes R-1 Castilla, inscrita en la partida N° 11210032 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura; **b)** Copia de la vigencia de poder de la Asociación; **b)** Copia legalizada del Acta de constitución de la Asociación de Vivienda Las Mercedes R-1 Castilla; y, **c)** Copia legalizada del Acta de inspección judicial del 26 de julio del 2005, emitida por el Juez de Paz del A.H. Los Médanos de Castilla, Sr. Alberto Mendoza Maza.

5. Que, en ese contexto si bien en la S.I. N° N° 23398-2017 "la administrada" no precisa la causal en la que sustenta su requerimiento, de lo señalado en la S.I. N° 18342-2019 se colige que pretende continuar con su solicitud venta directa presentada con S.I. N° 10695-2016 del 26 de abril del 2016 en donde invocó el literal d) del artículo 77°; por lo



RESOLUCIÓN N° 904-2019/SBN-DGPE-SDDI

que esta Subdirección evaluará su requerimiento en el marco del citado literal. Razón por la que, a fin de evaluar de manera integral la S.I. N° 23398-2017 y S.I. N° 18342-2019, esta Subdirección procedió con aperturar el Expediente N°. 188-2019/SBNSDDI, en cumplimiento al principio del debido procedimiento regulado en el numeral 1.2 del artículo IV del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que aprueba "el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, entre otros que, los administrados tienen derecho a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; y a obtener una decisión motivada.



6. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado del Estado 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, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN"), la cual es de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

7. 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.

8. 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.



9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N° 312-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2019 (fojas 68), el cual fue ampliado mediante Informe Preliminar N.º 953-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2019 (fojas 147), en los que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P15013152 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura y signado con CUS N° 45161, el cual forma parte del Equipamiento Urbano – Servicios Públicos Generales, área destinada a Educación, constituyendo área de dominio público; **ii)** le corresponde una zonificación RDM - residencial de Densidad Media; y **iii)** según inspección del 05 de mayo de 2014 (Ficha N° 0851-2014/SBN-DGPE-SDS) “el predio” se encuentra totalmente ocupado por aprox. 36 viviendas; **iv)** de las imágenes del Google earth, se observa que el predio solicitado muestra ocupación total a partir de la imagen satelital de fecha 01 de abril del 2012, consolidándose hasta la fecha; y, **v)** se advierte que en relación del Acta de inspección judicial presentada (fojas 49), contiene elementos que guardan correspondencia con “el predio” y con la documentación técnica presentada.



10. Que, conforme a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (educación), el cual en su oportunidad fue afectado en uso a favor del Ministerio de Educación, en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, de conformidad con los artículos 58^{o1} y 59^{o2} del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73^{o3} 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; declarándose la extinción de la afectación en uso mediante Resolución N° 485-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24 de junio del 2016, por incumplimiento de la finalidad, la cual corre inscrita en el asiento 00005 partida registral N° P15013152.



11. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección previamente evaluar si procede continuar con el procedimiento de venta directa y determinar si procede la desafectación administrativa de “el predio”.

12. Que, el procedimiento de desafectación administrativa de predios de dominio público, se encuentra regulado en el artículo 43° de “el Reglamento”, el cual establece que 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.



13. Que, por su parte la Subdirección de Normas y Capacitación – SDNC, encargada, entre otros, de absolver las consultas efectuadas por las áreas de la institución, las Entidades y administrados sobre la interpretación o aplicación de las normas que regulan la adquisición, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales y demás

¹ Artículo 58.- Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano.

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.- Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines.

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, aun 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, comisarías, 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.



RESOLUCIÓN N° 904-2019/SBN-DGPE-SDDI

normas del SNBE, en su Informe N° 0088-2017/SBN-DNR-SDNC del 21 de junio de 2017, entre otros concluye, que los factores a evaluar para la emisión del Informe Técnico Legal que analice y verifique que el predio ha perdido su condición o naturaleza apropiada para la prestación del uso o servicio público, se deberá considerar de manera conjunta la existencia de otras áreas que satisfagan la necesidad del uso o servicio público a la que estaba destinado el predio que se pretende desafectar.



14. Que, en atención a lo dispuesto en el décimo y décimo primero considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2025-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2019 (en adelante "el Oficio"), a efectos de requerir a la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación, si la demanda educativa se encuentra cubierta; otorgándole por ello el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", requerimiento formulado en virtud a lo contemplado en el numeral 87.2.2 del artículo 87° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que aprueba "el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General.



15. Que, en consecuencia, mediante Oficio N° 1781-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE presentado el 09 de julio de 2019 (S.I N° 22804-2019), "la DIGEIE" traslada el Informe N° 099-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 04 de julio de 2019, elaborado por la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario de la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación, en el cual comunica a esta Subdirección sobre la necesidad educativa y el proyecto educativo a desarrollar sobre "el predio" consistente en la ampliación de los servicios educativos de la I.E. N° 15035 "Felix Joaquín Seminario Echendia", adjuntando para ello el Plan Conceptual del referido proyecto, recomendándose que se efectúe las acciones tendentes a otorgar la reasignación de "el predio" a favor de "el MINEDU".



16. Que, conforme se ha señalado en el octavo considerando de la presente resolución, se ha determinado que "el predio" constituye un bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (educación), el cual no ha perdido naturaleza o condición apropiada para el uso o servicio público al cual estaba destinado, dado que existe la necesidad educativa de "el MINEDU" de requerir "el predio" para la ejecución de ampliación de los servicios educativos de la I.E. N° 15035 "Felix Joaquín Seminario Echendia"; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno mediante la modalidad de transferencia predial de conformidad con la Directiva N° 005-2013/SBN; deviniendo por ello improcedente la desafectación administrativa para su posterior transferencia respecto de "el predio".

17. Que, al haberse determinado la improcedencia de la petición de disposición de "el predio", no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa; por otro lado deberá trasladarse la S.I N° 22804-2019 a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 1130-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1106-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la “**ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS MERCEDES R-1 CASTILLA**” representada por su presidente y vicepresidente del consejo directivo, Ernesto Che Lopez Espinoza y Luis Miguel Piscoya Luna, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese.-
P.O.I. 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

ACOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES