



RESOLUCIÓN N° 0606-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 1 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 694-2017/SBNSDDI de **VENTA DIRECTA** promovido por los señores **ARNULFO VARGAS FIGUEROA** y **DINA MANDUJANO AMPUDIA** del predio de 70,00 m² ubicado en el lote 04 de la manzana K del Pueblo Joven 28 de Julio, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral N° P02151548 del Registro de Predios de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS N° 32951, en adelante “el predio”; y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley N° 29151”), su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración están a su cargo y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
2. Que, mediante el expediente del visto, se viene tramitando el procedimiento de venta directa por causal establecida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” de “el predio”, solicitado por los señores **ARNULFO VARGAS FIGUEROA** y **DINA MANDUJANO AMPUDIA** (en adelante “los administrados”), mediante el escrito s/n presentado el 22 de agosto de 2017 (S.I. N° 28058-2017).
3. Que, a través del Informe Preliminar N° 14-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2017 y el Informe Brigada N° 1285-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2019, se determinó, entre otros, que “el predio” es un bien de dominio público de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito en la Partida Registral N° P02151548 del Registro de Predios de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, ya que constituye un lote de equipamiento urbano destinado a “servicios comunales”, que si bien fue afectado en uso por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante “COFOPRI”) a favor del Pueblo Joven 28 de Julio, según consta inscrito en el asiento 00003 de la partida en mención, mediante la Resolución N° 470-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de julio de 2017, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal resolvió extinguir dicho derecho, por incumplimiento de la finalidad de parte de su afectatario al encontrarse ocupado por terceros en su totalidad y con una construcción de material noble de tres pisos.^[1] Cabe precisar que en el procedimiento de extinción de afectación en uso se solicitó los descargos del Pueblo Joven 28 de julio, quienes confirmaron la situación física de “el predio”.

- 4.** 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 (servicios comunales), el cual fue afectado en uso a favor del Pueblo Joven 28 de Julio, en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, de conformidad con los artículos 58° y 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC. En tal sentido, corresponde a esta Subdirección previamente aprobar algún acto de disposición respecto de “el predio”, evaluar si procede su desafectación administrativa.
- 5.** 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.
- 6.** Que, de acuerdo al literal a) del numeral 14.2 del artículo 14° del “TUO de la Ley N° 29151” concordado con el artículo 43° del “Reglamento” son funciones y atribuciones compartidas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN la de tramitar y aprobar la conversión de bienes de dominio público al dominio privado del Estado, por la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para su uso o servicio público.
- 7.** Que, el numeral 6.5 de 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 Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de setiembre de 2014, en adelante “la Directiva”, dispone que debe declararse la improcedencia de un pedido de venta directa cuando el predio constituya un bien estatal 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, en cuyo caso la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el titular del pliego.
- 8.** Que, “la desafectación administrativa” consiste en una declaración de voluntad de un órgano del Estado o de un hecho que trae como consecuencia hacer salir un bien del dominio público del Estado para ingresar en el dominio privado del mismo (...)^[2].
- 9.** Que, mediante Informe de Brigada N° 01285-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2019, se realizó la calificación sustantiva del procedimiento de venta directa de “el predio” y se determinó que: **i)** se ha comprobado la desnaturalización del normal funcionamiento del uso público; **ii)** se ha constatado que “los administrados” han cumplido con sustentar de manera conjunta con los cuatro requisitos de fondo que exige la causal de venta directa, prevista en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151; **iii)** se visualiza en el análisis costo beneficio que la compra venta resulta comparativamente provechosa.
- 10.** Que, a través del Memorando N° 126-2019/SBN del 19 de noviembre de 2019, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad para continuar con el procedimiento de venta directa tramitado, a que se refiere el párrafo anterior, al haberse verificado que “los administrados” han cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 77° de “el Reglamento” desarrollada en el Informe de Brigada N° 1285-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de noviembre de 2019.
- 11.** Que, en el caso en concreto, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento llevó a cabo la inspección técnica a “el predio” la misma que ha quedado registrada en la Ficha Técnica N° 278-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2018, habiéndose constatado que se encuentra delimitado y cercado en su totalidad, por la edificación de material noble de 4 pisos (concluidos) más azotea (en construcción), existente sobre la totalidad del terreno, además, se ha verificado la posesión de Arnulfo Vargas Figueroa y Dina Mandujano Ampudia en “el predio”, destinando el primer nivel (tienda) a una bodega y el resto de la edificación para vivienda.
- 12.** Que, en ese orden de ideas se advierte que “el predio” ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de un servicio público, toda vez que viene siendo utilizado por “los administrados” como vivienda y comercio conforme a la posesión constatada; debiéndose tener en cuenta además que el Pueblo Joven 28 de Julio -quien fuese su administrador-, dentro del procedimiento de extinción de afectación en uso ratificaron en sus descargos la situación física en relación a la ocupación por parte de terceros; resultando procedente que esta Subdirección, de conformidad con la normativa citada en quinto, sexto y séptimo considerando de la presente resolución, apruebe la desafectación de dominio público al dominio privado del Estado de “el predio” con la finalidad de continuar con el procedimiento administrativo de venta directa a favor de “los administrados”.

13. Que, por otro lado, la Segunda Disposición Complementaria de “la “Directiva” dispone que la resolución que aprueba la desafectación de dominio público debe ser publicada en el diario oficial El Peruano, cuyo costo será asumido por “los administrados” interesado en la compra de “el predio”.

Por lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento” y sus modificatorias, el “TUO de la Ley N° 27444”, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 0672-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de dominio público a dominio privado del Estado del predio 70,00 m², ubicado en el lote 04 de la manzana K del Pueblo Joven 28 de Julio, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral N° P02151548 del Registro de Predios de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS N° 32951.

Artículo 2°.- Disponer la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Regístrese, notifíquese y publíquese. -
P.O.I.20.1.1.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

1 Información recogida en la Ficha Técnica N° 0714-2015/SBN-DGPE-SDS
2 Ccopa Almerco, Sara. “El Dominio Público: su Desafectación”. Tesis para optar el grado de magíster con mención en Derecho Civil en la Pontificia Universidad Católica del Perú. Agosto, 2004. P. 82