

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0662-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 688-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO EL PROGRESO** representado por Alcibíades Marcelino Ordoñez Javo y Fabiola Shirlla Florian García, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 4 594,30 m², ubicado en el distrito de San Vicente, provincia de Cañete y departamento de Lima, en adelante “el predio”.

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 T.U.O de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 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 21 de setiembre del 2020 (S.I. N° 14979-2020), el **A SENTAMIENTO HUMANO EL PROGRESO** representado por Alcibíades Marcelino Ordoñez Javo y Fabiola Shirlla Florian García (en adelante “el administrado”), solicita la venta de “el predio” para destinarlo a vivienda (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de sus documentos nacionales de identidad (fojas 2 al 24 al 52 al 59); **b)** copias legalizadas de constancias emitidas por la Asociación de Moradores del Asentamiento Humano “El Progreso” el 11 de enero de 2013; 10 de enero de 2013; 16 de abril de 2015; 9 de febrero de 2016; 21 de junio de 2016; 7 de mayo de 2015; 4 de marzo de 2013; 24 de noviembre de 2016; 2 de octubre de 2016; 23 de marzo de 2014; 20 de marzo de 2013, 7 de setiembre de 2014, (fojas 25,27,28,32,38 al 40, 43 al 46); **c)** copias legalizadas de certificados de posesión emitidas por la Asociación de Moradores del Asentamiento Humano “El Progreso” el 3 de enero de 2014; 29 de octubre de 2012; 26 de octubre de 2017; 15 de mayo de 2016; 14 de octubre de 2015; 30 de junio de 2012; 30 de mayo de 2014; 28 de febrero de 2013; 1 de setiembre de 2017; 22 de marzo de 2012; 20 de mayo de 2013; 6 de julio de 2015; (fojas 27,29 al 31, 33, 34 al 36, 41,42); **d)** certificado literal de la partida registral N° P17007145 del Registro Predial Urbano emitido por la Oficina Registral de Cañete (fojas 60 al 64); y, **e)** 13 fotografías (fojas 65 al 77).

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 objeto, de manera excepcional, 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, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, 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. 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.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea de propiedad del Estado; 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; por lo que se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 970-2020/SBN-DGPE-SDDI del 8 de octubre del 2020 (fojas 78), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. "El predio" denominado Lote 1 Mz. G-1 del Asentamiento Humano "El Progreso", se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° P17007145 del Registro Predial Urbano de Lima, con CUS N° 31930, fue objeto del proceso de formalización a cargo de COFOPRI, que concluyó dicho proceso con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor del Ministerio de Educación, para destinarlo a educación, como se advierte del asiento 00003 de la referida partida (fojas x) por lo que no es de libre disponibilidad; por lo que constituye un área de equipamiento urbano, la misma que tiene la condición de bien de dominio público;
- ii. "El predio" se ubica en zona de expansión urbana en proceso de consolidación, sin delimitación física alguna, presenta ocupación de viviendas en aproximadamente 1 039,99 m2 (22,63%), advirtiendo, ocupación incipiente desde el año 2012.

9. Que, si bien es cierto "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, también lo es que se encuentra afectado en uso a favor del "Ministerio de Educación" siendo por tanto un bien de dominio público de origen por tratarse de un lote de equipamiento urbano (educación) de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú^[1] concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"^[2] concordado con el artículo 73 de la Constitución Política del Perú de 1993 y el artículo 6.5 de la "Directiva N° 006-2014/SBN", razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa.

10. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por "el administrado".

11. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 774-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 753-2020/SBN-DGPE-SDDI 27 de octubre del 2020.

^[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.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO EL PROGRESO** representado por Alcibíades Marcelino Ordoñez Javo y Fabiola Shirlla Florian García, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO