



RESOLUCIÓN N° 0742-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre del 2020

VISTO:

El expediente N° 761-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **“ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO MUNICIPAL DE LA PARTE ALTA DE COISHCO”**, representada por su presidenta Kelly Jacqueline Leal Limay, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 387,80 m², ubicado en el Lt. 15, Mz. W1 del Centro Poblado Coishco, del distrito de Coishco, provincia del Santa y departamento de Ancash; 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 23 de octubre de 2020 (S.I. N° 17673-2020), la **“ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO MUNICIPAL DE LA PARTE ALTA DE COISHCO”**, representada por su presidenta Kelly Jacqueline Leal Limay (en adelante “la Asociación”), peticiona la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia literal de la partida registral N° P09017910 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 03); y, **b)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 04).

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, 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) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere 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, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. Que, el artículo 48° de “el Reglamento”, regula que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

8. 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 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 N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 01028-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2020 (fojas 05), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P09017910 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 3); con la Resolución N° 1550-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de diciembre de 2019 en atención a lo dispuesto en la Octava Disposición Complementaria y Final del D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, **ii)** fue objeto del procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI que concluyó con la emisión del título de afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Coishco, por plazo indefinido para el desarrollo específico de sus funciones, conforme se advierte del asiento 00003 de la referida partida (fojas 09-reverso); y, **iii)** constituye un lote de equipamiento urbano para recreación pública (área destinada a parque), bien de dominio público.

10. Que, conforme lo señalado en el considerando precedente, “el predio” **tiene la condición de bien de dominio público desde su origen** al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a parque, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de “la Municipalidad”), en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, de conformidad con los artículos 58°^[1] y 59°^[2] del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, bien de dominio público inalienable e imprescriptible, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°^[3] de la Constitución Política del Perú concordado con el literal a) del numeral 2.2^[4] del artículo 2° de “el Reglamento”; razón suficiente por la cual debe declararse improcedente la solicitud de venta directa peticionada por “la Asociación”.

11. Que, aunado a lo anterior, el artículo 1° de la Ley N° 26664, ley que dicta disposiciones referidas a la administración de las áreas verdes de uso público prescribe que “Los parques metropolitanos y zonales, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público bajo administración municipal forman parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles. Su promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento es competencia exclusiva de cada municipalidad distrital o provincial”.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la administrada” no corresponde evaluar la documentación presentada.

13. Que, de otro lado, corresponde comunicar a 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 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, la Resolución N.º0071-2020/SBN-GG del 16 de noviembre de 2020, el Informe de Brigada N.º0874-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N°0861-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2020.

[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, 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la “**ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO MUNICIPAL DE LA PARTE ALTA DE COISHCO**” representada por su presidenta Kelly Jacqueline Leal Limay, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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 (e) de Desarrollo Inmobiliario