



RESOLUCIÓN N° 0868-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de diciembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 782-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JHONNY AURELIO LLANCA GARNIQUE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 194,30 m², ubicado en el lote 16 - Manzana A1, Sector tercero, Grupo Residencial 31, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, 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 la SBN.

3.- Que, mediante escrito presentado el 23 de octubre de 2020 (S.I. N° 17686-2020), **JHONNY AURELIO LLANCA GARNIQUE** (en adelante “el administrado”), sin precisar la causal de venta bajo la cual ampara su petitorio (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de su DNI (fojas 04); **b)** copia de la partida registral N° P03218662 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 05 al 06); **c)** declaración jurada de no ser beneficiario de vivienda (fojas 07); **c)** declaración jurada de no poseer propiedad (fojas 08); d) declaración jurada de impuesto predial, año 2017 (fojas 09-10); e) copia del estado de cuenta corriente -año 2017 y 2018 (fojas 11); f) plano de ubicación y localización U-01 de octubre de 2018 (fojas 12).

4.- Que, el procedimiento 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; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77º 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 numeral 1) del artículo 32º 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 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.

6.- 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.º 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 las solicitudes.

7.- 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.

8.- Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por "el administrado", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1172-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de diciembre de 2020 (fojas 13) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P03218662 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 38937.
- ii. Constituye un lote de equipamiento urbano destinado para OTROS USOS, conforme se advierte del Plano de Trazado y Lotización N°599-COFOPRI-2000-GT del 31.03.2000 del Pueblo Joven Villa El Salvador Sector Tercero Grupo Residencial, por lo que tiene la condición de bien de dominio público del Estado.
- iii. Revisado el Asiento N°00003 de la citada partida registral, obra una la afectación en uso a favor del Pueblo Joven Villa El Salvador, Sector Tercero Grupo Residencial 31 para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (usos múltiples).
- iv. Recae en zonificación Residencial de Densidad Media -RDM, conforme el plano de zonificación y usos de suelo de Lima Metropolitana, aprobado mediante Ordenanza Municipal N°933-MML del 05 de mayo de 2006.
- v. Según las imágenes satelitales del Google Earth y del Google Street View, se ubica en zona urbana, de topografía plana, en el 2002 se visualiza parcialmente ocupado (33,31%) y en los años siguientes las edificaciones se han ido consolidando de acuerdo al entorno urbano manteniendo sus condiciones y características físicas.

9.- 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, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso) en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, de conformidad con los artículos 58º^[1] y 59º^[2] del Decreto

Supremo N° 013-99-MTC, por lo que es un bien de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú^[3] concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”^[4].

10.- Que, en virtud de lo señalado en el octavo considerando de la presente resolución, se ha determinado que “el predio”, constituye un bien de dominio público desde su origen, razón por la cual debe declararse improcedente la solicitud de venta directa peticionada por “el administrado”.

11.- Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 971 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2020, el Informe Técnico Legal N° 989 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020..

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada **JHONNY AURELIO LLANCA GARNIQUE**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 20.1.1.8

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

[4] 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.