



RESOLUCIÓN N° 0033-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de enero del 2021

VISTO:

El expediente N° 962-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JAKQUELINE VILMA CHOQUECAHUANA ROJAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 164,50 m² ubicada en el distrito de la Lurigancho, 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 (en adelante el TUO de la Ley) y su Reglamento 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 noviembre de 2020 (S.I. N° 20479-2020) **JAKQUELINE VILMA CHOQUECAHUANA ROJAS** (en adelante "la administrada") solicita la adjudicación directa de "el predio" sin precisar alguna de las causales establecidas en el artículo 77° de "el Reglamento" en la que sustenta su pedido; sin embargo, manifiesta encontrarse en posesión de éste (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero José Sánchez García el 20 de octubre de 2020 (fojas 3); **3)** certificado literal de la partida registral P02127240 del registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **4)** plano de ubicación y localización (P-01) de octubre de 2020 (fojas 11); **5)** plano perimétrico (P-02) de octubre de 2020 (fojas 12); **6)** estado de cuenta corriente del impuesto predial (fojas 14); **7)** copia simple de los recibos N° 0287353, 0287354, 0287355, 0287356, 0287357, 0287358, 0287359, 0287360, 0287361, emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 16 al 21); **8)** copia simple del impuesto predial (HR – PU), correspondiente a los años 2020, 2019, 2018, 2013, 2012 y 2011 (fojas 23); y, **9)** copia simple del plano de trazado y lotización de fecha 17 de junio de 1999 (fojas 45).

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 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 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.

6.- Que, 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 las solicitudes.

7.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8.- Que, en el caso en concreto, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.° 01267-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2020 (fojas 47), concluyendo respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P02127240 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 35774, en mérito a lo dispuesto en la Octava Disposición Complementaria y Final^[1] del D.S. N° 006-2006-VIVIENDA.
- ii. Constituye un área de Equipamiento Urbano destinado a Parque Jardín, según el Plano plano de Trazado y Lotización N° 247-COFOPRI-99-GT del Asentamiento Humano Integración Almirante Grau.
- iii. Revisado el Asiento N° 00003 de la citada partida registral P02127240, obra una afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.

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) debido al procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, de conformidad con los artículos 58°^[2] y 59°^[3] del Decreto Supremo N° 013-99-MTC. En tal sentido, respecto de “el predio” 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^[4] concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”^[5].

10.- 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”.

11.- Que, en virtud de lo señalado, 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 “la administrada”.

12.- Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada

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, a fin de que determine el cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 039-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 034-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2021.

[1] Octava. - Afectaciones en uso a favor de la SBN

Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC. El registrador, por el solo mérito de dichas resoluciones extenderá el asiento respectivo.

[2] 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.

[3] 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.

[4] 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.

[5] 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 **JAKQUELINE VILMA CHOQUECAHUANA ROJAS** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo primer considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

POI 18.1.1.8.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario