



RESOLUCIÓN N° 0045-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 934-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIO CHÁVEZ QUIÑONES y EVELYN PADILLA CRISÓSTOMO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 188,30 m², ubicado en Pueblo Joven Villa El Salvador Mz A4, Lote 5, Sector tercero, Grupo Residencial 31, en el distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”.

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 27 de noviembre del 2020 (S.I. N° 21051-2020), MARIO CHÁVEZ QUIÑONES Y EVELYN PADILLA CRISÓSTOMO (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: a) actas de nacimiento emitida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC (fojas 6); b) constancia de posesión emitida por el Secretario de la Junta Directiva del Grupo 31 – Sector 3 del distrito de Villa El Salvador el 6 de noviembre del 2020 (fojas 15); c) copias simples de once (11) fotografías (fojas 16); d) copias simples de los certificados negativo de propiedad emitido por la Oficina Registral de Lima el 19 y 23 de noviembre del 2020 (fojas 32); y, e) declaraciones juradas de domicilio emitidas el 26 de octubre del 2020 (fojas 34).
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, el numeral 1) del 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 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.° 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 "los administrados", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00087-2021/SBN-DGPE-SDDI de 19 de enero del 2020 (fojas 43) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado representando por esta Superintendencia, en la partida registral N° P03218706 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 38939 (fojas 47); y afectada en uso otorgada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) a favor del PP.JJ. Villa El Salvador, Sector Tercero, Grupo Residencial 31, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (fojas 49); ii) constituye un lote de equipamiento urbano destinado a servicios comunales, bien de dominio público; y, iii) se encuentra en zona urbana, de topografía plana, encontrándose en la condición de ocupado parcialmente, por un módulo precario que abarca aproximadamente un 58,43 % de su área, cuya antigüedad es posterior a marzo de 2014 según acciones de supervisión por parte de la SBN y visualización de imágenes satelitales de Google Earth.

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 (Uso: Otros Usos), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor del PP.JJ. Villa El Salvador, Sector Tercero, Grupo Residencial 31), 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 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]

[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, 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.

10. Que, en virtud de lo señalado en el considerado precedente, se ha determinado que “el predio”, constituye un bien de dominio público desde su origen y afectado en uso a favor del PP.JJ. Villa El Salvador, Sector Tercero, Grupo Residencial 31; razón por la cual debe declararse improcedente la solicitud de venta directa peticionada por “los administrados”.

11. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “los administrados” no corresponde evaluar los documentos presentados, con los cuales pretende acreditar formalmente (calificación formal) el ejercicio de la posesión en “el predio”.

12. 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 00062 -2021 /SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0050-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **MARIO CHÁVEZ QUIÑONES Y EVELYN PADILLA CRISÓSTOMO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario