



RESOLUCIÓN N° 0185-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 165-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SEBASTIÁN JORGE MALLQUI ENCISO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 924,00 m², ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), 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 28 de enero de 2021 (S.I. N° 01844-2021), Sebastián Jorge Mallqui Enciso (en adelante "el administrado") peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) constancia de comunero integrado emitido por la Comunidad Campesina de Llanavilla el 20 de febrero del 1993 (fojas 8); b) certificado de adjudicación emitido por la Comunidad Campesina de Llanavilla 20 de febrero del 1993 (fojas 9); c) constancia de posesión emitido por la Comunidad Campesina de Llanavilla 22 de septiembre del 2001 (fojas 10); d) declaración jurada de autovaluó (HR y PU) del año 2014 emitido por la Municipalidad de San Juan de Miraflores (fojas 11); e) denuncias policiales emitida el 2 de septiembre del 2019 (fojas 13); y, f) plano de ubicación y localización (fojas 15).
4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia solo 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.

8. Que, 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.

9. 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.

10. Que, en virtud de la documentación técnica presentada por “el administrado” se procedió emitir a el Informe Preliminar N° 00275-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2020 (fojas 17), en el que se determinó, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente: i) revisada la documentación técnica se advierte que el área gráfica de 1 500,23 m² forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03171695 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39708, y afectado en uso a favor del Ministerio de Educación, en virtud del saneamiento en el marco del artículo 11° del Decreto Supremo N° 130-2001-EF; ii) en el Asiento 00008 corre la anotación de conversión definitiva el cambio de Uso, registrado en el Asiento 00006, de Predio Matriz a Educación, acto de saneamiento efectuado en el marco del D.S. N° 130-2001 –EF; y, iii) se encuentra superpuesto con un área de mayor extensión delimitada por una pared que lo separa de la Av. Lizardo Mortero y edificaciones, en aproximadamente un área de 400,00 m² (26,66 %), mientras que el área restante de 1 100,23 m² (73,34 %), se encuentra en condición de desocupado sin cerco alguno que lo delimite, la información anteriormente expuesta se sustenta en las imágenes satelitales de Google Earth.

11. Que, en virtud de la evaluación descrita en el considerando precedente se ha determinado que sobre “el predio” recae un acto de administración (afectación en uso) otorgado a favor del Ministerio de Educación, por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto por 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”[\[2\]](#)

[\[1\]](#) 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.

[\[2\]](#) Artículo 2° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:
(...)

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.

12. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado demostrado que, “el predio” no constituye un bien de libre disponibilidad razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto, la pretensión de “el administrado” debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia de acuerdo a lo señalado en los considerandos décimo once de la presente resolución, no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la administrada”, con la que pretende acreditar su ejercicio de posesión en “el predio”.

14. 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 artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 210-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo del 2021 y el Informe Técnico Legal N° 0197 -2021-SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SEBASTIÁN JORGE MALLQUI ENCISO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario