



**RESOLUCIÓN N° 0278-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 9 de abril del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 246-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALICIA NICOLASA HUACHACA PANIORA**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 120,00m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Villa María del Triunfo, 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 T.U.O. de la Ley") 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 02 de febrero de 2021 (S.I. N° 02584-2021) **ALICIA NICOLASA HUACHACA PANIORA** (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio" sustentado en el literal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1); si bien no ha presentado documentación técnica, adjunta una copia simple de documento dirigido a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, solicitando la venta de "el predio" el cual hace referencia a la partida electrónica N° P03186607 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

4.- Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por el procedimiento de compraventa directa. De tal manera, que los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° () del citado "Reglamento". Cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado en la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

**5.-** 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.

**6.-** Que, por su parte 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.

**7.-** 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.

**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 formal se reconstruyó la poligonal en la que se encuentra inmerso “el predio”, teniendo como base el plano de trazado y lotización del Asentamiento Humano Proyecto Integral Villa Santa Rosa, que obra en la Base Temática de COFOPRI de esta Superintendencia, elaborándose el Informe Preliminar N° 0390-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2021 (fojas xx), el que concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** recae en ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P03186607 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, con el CUS N° 34096; **ii)** se ha verificado que el predio matriz inscrito en la partida N° P03186607, constituye Equipamiento Urbano de Recreación Pública destinado a parque, teniendo la calidad de un bien de dominio público, afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo; y **iii)** el predio matriz (CUS 34096), en cuyo ámbito se ubica “el predio”, se encuentra ubicado sobre ladera de cerro con pendiente moderadamente empinada (15-25%), de naturaleza urbana, se accede a través de la Calle 2, con presencia de dos módulos precarios que abarca una extensión aproximada de 70,00 m<sup>2</sup> que representa un 18,04% del predio matriz, encontrándose en la condición de ocupado parcialmente sustentada en las imágenes satelitales de Google Earth.

**10.-** 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 58° (2) y 59° (3) 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 (4) concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento” (5).

**11.-** Que, en virtud de lo señalado en el noveno considerando de la presente resolución, se concluye que si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, no es menos cierto que está afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el cual 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, 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 la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 00294-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 abril del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0323-2021/SBN-DGPE-SDDI, 09 abril del 2021.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ALICIA NICOLASA HUACHACA PANIORA**, 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. 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**PROFESIONAL DE LA SDDI**

**PROFESIONAL DE LA SDDI**

**FIRMADO POR:**

## **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

[1] Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

- Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
- Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.
- Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.

f) Otros supuestos regulados por leyes especiales. El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva."

### **[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] <sup>a)</sup> 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.