



RESOLUCIÓN N° 0442-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 897-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN DE ROMA**, representada por el párroco Eli Guerrero García, mediante la cual peticiona la **COMPRA VENTA DIRECTA**, respecto al predio inscrito en la partida registral P14093921, ubicada en el lote 1 de la manzana 11 del Asentamiento Humano 3 de octubre, distrito y provincia de Ascope, departamento de La Libertad, 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° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y 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 esta Superintendencia.

3.- Que, mediante escrito presentado el 30 de noviembre de 2020 (S.I. N° 21216-2020), la **PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN DE ROMA**, representada por el párroco Eli Guerrero García, (en adelante "la Administrada") solicita la transferencia del predio o en su defecto su cesión en uso; asimismo, manifiesta estar en posesión de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia del Documento Nacional de Identidad del representante de "la administrada" (fojas 4); **2)** Decreto N° 048/18-AT.A, emitido por el Arzobispado Metropolitano de Trujillo el 21 de agosto de 2018 (fojas 5); **3)** certificado literal de la partida registral P14093921 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Trujillo (fojas 6); **4)** certificado de posesión N° 0884, emitido por la Municipalidad Provincial de Ascope el 11 de noviembre de 1998 (fojas 11); escrito de fecha 25 de noviembre del 2020 (fojas 13 al 30); **5)** fotografías (fojas 32 al 33); **6)** panel fotográfico (fojas 35); **7)** fotografías y panel fotográfico (fojas 37 al 45); **8)** declaraciones juradas (fojas 47 al 56); y, **9)** copias de los recibos de agua (fojas 58 al 67).

4.- Que, ahora bien, del análisis del escrito presentado, se advierte que el administrado manifiesta encontrarse en posesión pacífica de “el predio”. Asimismo; es preciso mencionar que el procedimiento administrativo de transferencia predial se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema^[1].

5.- Que, en consecuencia, en virtud del deber de encauzamiento que recae sobre esta Subdirección^[2], corresponde calificar la solicitud presentada por la **PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN DE ROMA**, representada por el párroco Eli Guerrero García como una solicitud de venta directa.

6.- Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7.- Que, el artículo 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado 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 predios de su propiedad.

8.- Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9.- 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10.- Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0174-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2021 (fojas 68); que si bien es cierto se realizó su evaluación técnica como un acto de transferencia interestatal, también lo es que, se realizó el análisis teniendo en consideración lo establecido en el párrafo que antecede, concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** “el predio” se ubica en el distrito de Casa Grande conforme a lo indicado en el aplicativo SINABIP, y no en el distrito de Ascope, conforme a lo establecido en la partida registral P14093921 de la Oficina Registral de Trujillo, Zona registral N° V-Sede Trujillo (fojas 72), con CUS N° 85998; **ii)** se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, representado por esta Superintendencia en la partida registral P14093921; **iii)** del asiento registral N° 00003 de la partida antes descrita, se advierte que se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Ascope (foja 76); y, **iv)** de las imágenes satelitales del programa Google Earth, se observa que “el predio” en el período de noviembre de 2019, en un área delimitada en su totalidad y en su interior una construcción de graderías para espectadores de unos 912,00 m² aproximadamente y de una losa cuadrada de cemento de aproximadamente 593,00 m², haciendo un área total construida de 1 505,00 m² (representa el 69.85 % de “el predio”).

11.- Que, en virtud de lo expuesto, “el predio” tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinados a Área Recreación, y afectado en uso por COFOPRI a favor de la Municipalidad Provincial de Ascope, de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73º^[3] de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)^[4] del numeral 2.2 del artículo 2º de “el Reglamento”, y el literal g)^[5] del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual, no constituye un bien inmueble de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado; razón por la cual la solicitud de presentada por “la administrada” deviene en improcedente, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

12.- Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de “la Administrada”, no corresponde evaluar la documentación presentada.

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 46º 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, 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° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 446-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 500-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2021.

[1] Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales:

Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes: a) La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, como ente rector. b) El Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo, incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados, el Poder Legislativo y el Poder Judicial. c) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía. d) Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas. e) Los gobiernos regionales. f) Los gobiernos locales y sus empresas. g) Las empresas estatales de derecho público. No se encuentran comprendidas en la presente Ley, las empresas estatales de derecho privado.

[2] Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.

(...)

[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.

[5] g) Bienes de dominio público: tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio

público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN DE ROMA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de acuerdo a lo señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución.

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

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 (e) de Desarrollo Inmobiliario