



RESOLUCIÓN N° 0729-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 576-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 407,00 m², ubicado en el Sector Grupo 15, manzana M lote 1, distrito 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 (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA[1] (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2.- Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 23 de junio de 2021 (S.I. N° 13751-2021), **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de las causales 3° y 4° del artículo 222 de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: a) imágenes fotográficas (fojas 15 al 21); b) denuncia policial (fojas 22); c) declaración jurada de domicilio del 30 de diciembre de 2020 (fojas 23); d) declaración jurada de no tener impedimento para adquirir predios del Estado (fojas 24); e) plano curva de nivel (CN-01), suscrito por el ingeniero Santiago Vásquez López (fojas 25); f) plano de ubicación y localización (U-01), suscrito por el ingeniero Santiago Vásquez López (fojas 26); g) plano perimétrico (PP-01), suscrito por el ingeniero Santiago Vásquez López (fojas 27); h) certificado literal de la partida registral P03054541 (fojas 28); i) copia simple del Documento Nacional de Identidad de "la administrada" (fojas 35).

4.- 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".

5.- 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.

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

8.- Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0818-2021/SBN-DGPE-SDDI de 23 de junio de 2021 (foja 36) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en datum WGS84, consignada en el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica resultante es 403,09 m², existiendo una diferencia de 3,91 m², considerando que el área solicitada por “el administrado” es de 407,00 m², la presente evaluación se realizará con el área registral.
- ii. Se encuentra inscrito a favor del Estado, representando por esta Superintendencia, en la partida registral P03218384 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con CUS N° 32628.
- iii. Constituye un área de Equipamiento Urbano, destinado a Servicios Públicos Complementarios – Servicios Comunales, según el Plano de Trazado y Lotización N° 0243-COFOPRI-2003-GT.
- iv. Recae en el proceso judicial con código de legajo 113-2020, recaído en el expediente N° 2218-2020, sobre un predio de 402.50 m², siendo la materia legal impugnación de resolución administrativa.
- v. De acuerdo a la ficha técnica N° 0533-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 50), de la inspección realizada el 21 de marzo de 2018 en el ámbito del Código Único Sinabip N° 32628, realizada por los profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, se advierte que, cuenta con un cerco perimétrico (muro de ladrillo), y columna de concreto (armado), al interior se observa un módulo prefabricado de madera con techo de calamina con uso de vivienda, un baño (material noble), un área techada con cobertura de calaminas sobre columnas de concreto y cercas metálicas donde se encontraba un corral y una cochera, donde se identificaron cuatro (4) vehículos.
- vi. De acuerdo a las imágenes satelitales del programa Google Earth y Street View entre el período comprendido entre marzo de 2010 y mayo de 2011, se observa que en su interior no existe edificación alguna, se observa que fue utilizado como cochera de autos, en el período de marzo de 2012 y 2018 se observa una edificación de 38 m² aproximadamente, el resto del área se encuentra libre de edificación utilizada como cochera, en el período 2019 a enero de 2021, se observa incremento del área techada a 85.33 m² (representa el 20.97 % de “el predio”) aproximadamente.

9.- Que, mediante escrito presentado el 30 de julio de 2021 (S.I. N° 19473-2021) (fojas 54), “la administrada” manifiesta haber conocido el contenido del informe preliminar descrito en el párrafo precedente, indicando al respecto, entre otros lo siguiente: **a)** que la denuncia policial (documento emitido por entidad pública competente y donde se acredita plenamente la dirección donde ocurrieron los hechos materia de denuncia que guardan correspondencia indubitable con el predio materia de venta directa), fue emitido el día 09 de enero de 2009 (fecha del hecho), con lo que estaría dentro del plazo legal exigido para la venta directa (25 noviembre de 2010); y **b)** adjunta la constancia de posesión emitida por el teniente gobernador de Lima Sr. Raúl Quintana Morales, emitida el 12 de noviembre de 2009 (fojas 57).

10.- Que, debemos manifestar que, conforme se observa de la partida registral P03218384 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en el asiento 00003 consta la inscripción de la afectación en uso efectuada por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, a favor del Pueblo Joven Villa El Salvador Sector Segundo Grupo Residencial N° 15, dicha afectación actualmente se ha extinguido por incumplimiento de la finalidad, según se observa de lo descrito en el asiento 00006 de la partida registral P03218384, en mérito a la Resolución administrativa N° 1628-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de marzo de 2020.

11.- Que, de lo expuesto en el octavo considerando de la presente resolución se concluye que “el predio” si bien se ha extinguido la afectación en uso, este mantiene su condición de dominio público por lo que 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^[1] concordado con el literal 2) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”^[2], salvo que hubiese perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público; según lo previsto el artículo 92 de “el Reglamento”.

12.- Que, en el presente caso “la administrada” invoca las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, las cuales establecen los requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, detallados a continuación:

Para el inciso 3): a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010.

Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión; y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010. Requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

13.- Que, de acuerdo a lo previsto en el artículo 92 de “el Reglamento”, se advierte, entre otros, que para que proceda la desafectación administrativa de un predio de dominio público pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho el cual debe ser previamente calificado como viable, se deberá verificar que este ha perdido efectivamente su condición o naturaleza apropiada para la prestación del uso o servicio público, **así como evaluar si las condiciones de la ocupación hacen irreversible el uso o servicio público considerándose además que la invasión u ocupación de un predio por sí sola no constituye ni sustenta la citada pérdida**, para lo cual se dará preferencia al interés colectivo o el uso público frente a un interés particular.

14.- Que, de acuerdo a lo descrito en el ítem v) del octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del programa Google Earth entre el período comprendido entre marzo de 2010 y mayo de 2011, se observa que **en el interior de “el predio” no existe edificación alguna**, se observa que fue utilizado como cochera de autos, en el periodo de marzo de 2012 y 2018 se observa una edificación de 38 m² aproximadamente, el resto del área se encuentra libre de edificación utilizada como cochera, en el período 2019 a enero de 2021, se observa incremento del área techada a 85.33 m² (representa el 20.97 % de “el predio”) aproximadamente. Asimismo, a través del Street View, se verificó que cuenta con cerco frontal de ladrillo y su ingreso es a través de un portal metálico de color negro.

15.- Que, en el presente caso, en la Ficha Técnica N° 0533-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 50) generada producto de la inspección realizada el 21 de marzo de 2018 realizada por los profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, se advirtió, entre otros, que el predio estatal de 407.00 m² (CUS N° 32628), cuenta con un cerco perimétrico (muro de ladrillo), y columna de concreto (armado), al interior se observa un módulo prefabricado de madera con techo de calamina con uso de vivienda, un baño (material noble), un área techada con cobertura de calaminas sobre columnas de concreto y cercas metálicas donde se encontraba un corral y una cochera, donde se identificaron cuatro (4) vehículos. (el subrayado es nuestro).

16.- Que, en tal sentido, de acuerdo a lo consignado en los párrafos precedentes, se advierte que el módulo prefabricado el cual es usado como vivienda, el área techada con cobertura de calamina y cercas metálicas donde se encontraba un corral y una cochera, son de material removible, precario, no resultando por tanto irreversible para el uso o servicio público de “el predio”.

17.- Que, en tal contexto, no corresponde que esta Subdirección disponga la desafectación administrativa de “el predio” para su posterior venta directa; debiéndose declarar improcedente la solicitud peticionada por “la administrada”.

18.- Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

19.- 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 Texto Único Ordenado de Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 741-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1028-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- 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

[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] 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.