



RESOLUCIÓN N° 0933-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1020-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **aSOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS JARDINES DE VICTOR RAUL**, representado por su presidente José Ernesto Sánchez Reyes, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 2 994,04 m² ubicada en el distrito de El Porvenir, provincia de Trujillo, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 19 de agosto de 2021 (S.I. N° 21704-2021) **aSOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS JARDINES DE VICTOR RAUL**, representado por su presidente José Ernesto Sánchez Reyes (en adelante "la administrada") solicita la desafectación administrativa y posterior venta directa de "el predio" acogiéndose al inciso c del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: a) Documento nacional de identidad del representante de "la administrada" (fojas 6); b) copia informativa de la partida registral N° 11437107 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Trujillo (fojas 7 al 11); c) certificado de vigencia de nombramiento del representante de "la administrada", expedido por la Oficina Registral de Trujillo (fojas 12); d) imágenes fotográficas (fojas 15 al 17); e) copia del libro padrón de asociados de "la administrada" (fojas 18 al 55); f) certificado literal de la partida registral P14002921 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo (fojas 56 al 63); g) certificado de posesión, emitido por el Juzgado de Paz – Distrito de El Porvenir de la Corte Superior de Justicia de la Libertad el 25 de marzo de 2009 (fojas 64); h) certificado de posesión, emitido por el Juzgado de Paz – Distrito de El Porvenir de la Corte Superior de Justicia de la Libertad el 26 de abril de 2009 (fojas 65); i) certificado de posesión, emitido por el Juzgado de Paz – Distrito de El Porvenir de la Corte Superior de Justicia de la Libertad el 25 de marzo de 2009 (fojas 66); j) certificado de posesión, emitido por el Juzgado de Paz – Distrito de El Porvenir de la Corte Superior de Justicia de la Libertad

el 25 de marzo de 2009 (fojas 67); k) plano perimétrico – ubicación (PU-02), suscrito por el arquitecto Oscar Alfredo Guarniz en julio de 2021 (fojas 68); l) plano de imágenes de consolidación física de ocupación (fojas 69); y, m) memoria descriptiva, suscrito por el arquitecto Oscar Alfredo Guarniz en julio de 2021 (fojas 70 al 71).

4.- Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “la administrada” amparó su requerimiento, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”.

5.- Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del 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 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, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7.- 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.

8.- 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

9.- Que, habiéndose evaluado la documentación técnica adjuntada a la solicitud de venta directa, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01491-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2021 (fojas 72) determinándose lo siguiente:

I. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral P14002921 del Registro Predial Urbano de Oficina Registral de Trujillo, con CUS N° 85265.

II. Conforme se desprende del asiento 00006 de la partida registral P14002921, se advierte que se encuentra inscrita la constitución de uso a favor de la Municipalidad Distrital de El Porvenir.

III. De la revisión del antecedente registral de la partida P14002921 y del Plano de Trazado y Lotización N° 36-99-COFOPRI-OJAT, se verifica que “el predio”, constituye Equipamiento Urbano de Servicios Públicos Complementarios destinado a otros fines, teniendo la calidad de un bien de dominio público.

IV. De acuerdo a las imágenes satelitales del programa Google Earth de fecha 10 de abril de 2021, se observa “el predio” ocupado por una posesión informal, conformada por una lotización que involucra dos manzanas divididas por una vía de circulación.

10.- Que, en virtud de lo expuesto, si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este 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 Distrital de El Porvenir, de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73°^[1] de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)^[2] del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g)^[3] del numeral 2.2 del artículo 2° 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.

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

12.- 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 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N.º 951-2021/SBN-DGPE-SDDI 21 de octubre de 2021 y el Informe Técnico Legal N.º 1266-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2021.

[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.

[3] 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 de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS JARDINES DE VICTOR RAUL**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo, 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