



RESOLUCIÓN N° 0952-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1129-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **aASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS JARDINES DE VICTOR RAUL**, representado por su presidente José Ernesto Sánchez Reyes, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 282,54 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 31 de agosto de 2021 (S.I. N° 22569-2021) **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS JARDINES DE VICTOR RAUL**, representado por su presidente José Ernesto Sánchez Reyes (en adelante "la administrada") solicita la desafectación administrativa del área de circulación 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 P14002920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo (fojas 56 al 64); 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 65); 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 66); 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 67); 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 68); k) memoria descriptiva, suscrito por el arquitecto Oscar Alfredo Guarniz en julio de 2021 (fojas 69 al 70); l) plano perimétrico – ubicación (PU-04), sin suscripción de profesional (fojas 71); l) plano de imágenes de consolidación física de ocupación (fojas 72).

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° 01505-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2021 (fojas 73) determinándose lo siguiente:

- i. Se encuentra en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal en la partida registral P14002288 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Trujillo.
- ii. De la revisión del antecedente registral de la partida registral P14002288 y del Plano de Trazado y Lotización N° 36-99-COFOPRI-OJAT, se verifica que “el predio”, recae en su totalidad en el área de circulación, colinda con el lote 2 de la manzana 6 del Asentamiento Humano Víctor Raúl Haya de la Torre (partida registral P14002921).
- iii. De acuerdo a las imágenes satelitales del programa Google Earth de fecha 10 de abril de 2021, se observa “el predio” ocupado por parte de viviendas de una posesión informal.

10.- Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal) y no del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, de conformidad con la normativa citada en el séptimo considerando de la presente resolución, que prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de los bienes de carácter y alcance nacional que se encuentren bajo su administración, no es posible que esta Subdirección evalúe la disposición de “el predio”.

11.- Que, asimismo es pertinente mencionar que “el predio” recae en su totalidad sobre área de circulación; por lo que se deberá considerar que el artículo 56° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, que regula los bienes de propiedad municipal, en el cual se establece que: *“Las vías y áreas públicas, con subsuelo y aires son bienes de dominio y uso público.”* Asimismo, el numeral 92.6. del artículo 96° de “el Reglamento” establece que: *“En el caso de los predios administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación es aprobada por éstos, de acuerdo a su normatividad y considerando las reglas generales establecidas en el TUO de la Ley y el Reglamento.”* En ese marco legal, no corresponde a esta Subdirección evaluar la desafectación administrativa de “el predio”.

12.- Que, por lo antes expuesto, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez quede consentida la presente resolución.

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

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 996-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2021 y el Informe Técnico Legal N.º 1287-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA DEL ÁREA DE CIRCULACIÓN Y POSTERIOR VENTA DIRECTA** presentada por la **aSOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS JARDINES DE VICTOR RAUL**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- 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