



RESOLUCIÓN N° 0971-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de octubre del 2021

VISTO:

La Resolución N° 0340-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio del 2020, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que declaró estimado el recurso de reconsideración interpuesto contra Resolución N° 566-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto del 2018 contenida en el procedimiento de venta directa seguido en el Expediente N° 433-2018/SBNSDDI; 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 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 la SBN.
3. Que, mediante Resolución N° 566-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto del 2018 (en adelante “la Resolución”) (fojas 58) se declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por la Asociación de Metal Mecánica del Parque Industrial de Huaycán, representado por Justo Torres Salazar, (en adelante “la administrada”) por cuanto se determinó que el área de 1 153,69 m² (en adelante “el predio”), que de acuerdo a lo indicado en su solicitud de venta directa, viene desarrollando actividades con fines de taller metal mecánica lo cual resulta incompatible con la zonificación Vivienda Taller – VT; por lo que no se cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.
4. Que, mediante escrito presentado el 18 de septiembre del 2018 (S.I. N° 34372-2018) “la administrada” interpone recurso de reclamación, por no encontrarse ajustada a derecho; en embargo en su escrito invoca el artículo 208° de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el que se refiere al recurso de reconsideración.
5. Que, mediante Resolución N° 0340-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio del 2020 (fojas 99), esta Subdirección estimo el recurso de reconsideración y dispuso retrotraer el procedimiento hasta la etapa de calificación formal, la cual comprende entre otros, determinar si “la administrada” ha cumplido con

presentar los requisitos formales para la causal de venta directa invocada.

6. Que, en atención a lo señalado en el tercer considerando, corresponde indicar que en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, corresponde evaluar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

7. 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.

8. 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”.

9. 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.

10. 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.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1377-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2021 (fojas 110), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P02156663 del Registro de Predios Urbanos de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39622, constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Otros Usos, bien de dominio público.
- ii. Se superpone totalmente con el ámbito de mayor extensión del proceso judicial contenido en el legajo judicial N° 149-2019 (Materia: Impugnación de Resolución Administrativa) en el onceavo Juzgado Contencioso Administrativo, en estado no concluido.
- iii. Se encuentra totalmente en zona de vivienda taller –VT, que según el cuadro de índice de uso de actividades urbanas aprobada por Ordenanza N° 993-MML del 5 de mayo del 2006.
- iv. De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” se encuentra totalmente desocupado, no siendo posible establecer si cuenta con delimitación física que restrinja el acceso a terceros, solo a partir del 2010, se observa una cierta ocupación en el extremo norte. Lo señalado se encuentra sustentado en las imágenes de Google Earth comprendido entre el 25/08/2002 al 14/08/2017.

12. Que, de lo anteriormente expuesto, se advierte que si bien se ha realizado la extinción de la afectación en uso de “el predio”, aún constituye un bien de dominio público estatal^[1] 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^[2] concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”^[3], salvo que de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable, de conformidad con el numeral 92.1 del artículo 92° de “el Reglamento”

13. Que, aunado a lo anterior de acuerdo al Informe N° 0088-2017/SBN-DNR-SDNC del 21 de junio de 2017 emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que para aprobar la desafectación administrativa, se deberá verificar que el predio ha perdido efectivamente su condición o naturaleza apropiada para la prestación del uso o servicio público, así como evaluar si la consolidación de la posesión sobre el predio puede ser reversible, para lo cual se dará preferencia al interés colectivo o el uso público frente a un interés particular, teniendo en cuenta la causa que motiva la desafectación de dominio y el acto siguiente a ejecutar si el predio pasara al dominio privado del Estado (el subrayado es nuestro).

14. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el *ítem iv*) del décimo primer considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[4] del período comprendido entre el 25 de agosto de 2002 al 14 de agosto de 2017, “el predio” se encuentra totalmente desocupado, no siendo posible establecer si cuenta con delimitación física que restrinja el acceso a terceros, siendo que solo a partir del 2010, se observa una cierta ocupación en el extremo norte, no evidenciándose una posesión consolidada, resultando por tanto recuperable el uso público de “el predio”, dando de este modo preferencia al interés colectivo frente al interés particular

15. Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

16. Que, habiéndose determinado que “el predio” constituye un bien de dominio público al no haber perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público, no corresponde que esta Subdirección disponga la desafectación administrativa de “el predio”; debiéndose por tanto declarar improcedente la solicitud de venta directa peticionada por “la administrada”.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar su solicitud de venta directa invocando las causales previstas en el artículo 222° de “el Reglamento” que no se sustenten en el ejercicio de la posesión, deberá solicitarse información respecto al proceso judicial contenido en el legajo judicial N° 149-2019 (Materia: Impugnación de Resolución Administrativa) en el onceavo Juzgado Contencioso Administrativo, a través de la cual se discute la un acto administrativo, cuestión que resulta necesaria para resolver el presente procedimiento^[5]

[1] Resolución N° 117-2016/SBN-DGPE y Consulta en Línea - COFOPRI; [2] 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; [3] 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.; [4] Octava.- Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios; [5] El Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS prescribe que: “(...) Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional”.

18. 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° 008-2021-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 1008-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1306-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE METAL MECÁNICA DEL PARQUE INDUSTRIAL DE HUAYCÁN**, representado por Justo Torres Salazar, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del 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