



RESOLUCIÓN N° 0982-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1163-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA DE TRANSPORTES MI PERÚ VENTANILLA S.A.**, debidamente representado por su Gerente General, Carlos Tomas Núñez Castro, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y su posterior **VENTA DIRECTA** de los predios de 4 502,30 m² ubicado en Mz. C5, LT 01, Sector B, 3ero y 583,50 m² ubicado en Av. Pedro Beltrán (Antes Avenida A), Lote PQ1, en el AA.HH. Asociación de Pobladores de Ventanilla Alta, Tercero, Zona B. ambos en el distrito de Ventanilla, provincia del Callao, departamento de Lima, en adelante “el predio 1” y “el predio 2”; 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 escrito presentado el 30 de septiembre del 2021 (S.I. N° 25594-2021) la EMPRESA DE TRANSPORTES MI PERÚ VENTANILLA S.A., debidamente representado por su Gerente General, Carlos Tomas Núñez Castro (en adelante “la administrada”), solicita la desafectación administrativa y su posterior venta directa del “el predio 1” y “el predio 2”, en la medida que se encuentra en posesión, pacífica e ininterrumpida desde más de 20 años (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) oficio N° 290-2013-MPC-GGAH emitido por la Gerencia General de Asentamiento Humanos de la Municipalidad del Callao del 12 de diciembre del 2013 (fojas 3); b) plano de ubicación (fojas 4); c) plano de cambio de uso (fojas 5); d) resolución N° 155-2005-MPC-GGAH emitida por la Gerencia General de Asentamiento Humanos de la Municipalidad del Callao el 28 de diciembre del 2005 (fojas 6); e) oficio N° 0561-2013-COFOPRI/OZLC emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI el 1 de febrero del 2013 (fojas 8); f) informe N° 79-2012-MPC-GGAH-GHU-JAR Gerencia General de

Asentamiento Humanos de la Municipalidad del Callao el 26 de noviembre del 2012 (fojas 9); y, g) informe N° 1816-2018/SBN-DGPE-SDS emitida por la Subdirección de Supervisión el 11 de diciembre del 2018 (fojas 16).

4. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde indicar que en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”^[1], corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste

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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01613-20201/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre del 2021 (fojas 25) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio 1” y “el predio 2” lo siguiente:

i) “El predio 1” y “el predio 2” se encuentran inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia inscritos en las partidas registrales Nros. P01124495 y P01124496 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS Nros. 14763 y 13669 (fojas 31)

ii) Constituyen áreas de Equipamiento Urbano, conforme al cuadro general de distribución de áreas del Asentamiento Humano Asociación de Pobladores de Ventanilla Alta, bien de dominio público destinados a Parque/Jardín.

iii) Fueron objeto de un proceso de formalización a cargo de COFOPRI, entidad formalizadora que concluyó dicho proceso con la emisión de los títulos de afectación en uso otorgado a favor de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, como se advierte en los asientos 00005 y 00001 de las referidas partidas.

iv) Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth, se observa que el “predio 1”, se encuentra con ocupación parcial, desde el año 2007 por losa deportiva, sin cerco perimétrico que impida el acceso, al mismo tiempo con ayuda del Street View (año 2014) se observa que el “predio 1” se encuentra parcialmente ocupado por empresa ómnibus de transporte público que correspondería a la empresa de transportes “Mi Perú” aparte con una construcción de material noble con techo de calamina, asimismo el “predio 2”, se encuentra desocupado en el año 2009, a partir del año 2011, ocupado por Parque los vencedores.

^[1] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y 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 presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

10. Que, de lo anteriormente expuesto, se advierte que tanto “el predio 1” y “el predio 2” se encuentran inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia; sin embargo, se encuentran afectados en uso a favor de la Municipalidad Distrital e Ventanilla y constituyen bienes de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que cuenta con un acta de administración vigente y tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú [2] concordado con el punto 2 del numeral 3.1. del artículo 3° de “el Reglamento” [3]

11. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión a fin de que evalúe iniciar las acciones de su competencia de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, respecto a la afectación en uso que recae sobre ambos predios.

12. Que, es pertinente mencionar que de extinguirse la afectación en uso recaída sobre ambas áreas, y de volverse a presentar la solicitud de desafectación administrativa y posterior venta directa, se deberá evaluar el requerimiento considerando también lo establecido en el artículo 92° de “el Reglamento”, tomando en cuenta además la situación física de “el predio 1” y “el predio 2”.

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

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° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 1039-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre del 2021; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 1330 y 1331-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **EMPRESA DE TRANSPORTES MI PERÚ VENTANILLA S.A.**, debidamente representado por su Gerente General, Carlos Tomas Núñez Castro, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- 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

[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] **2. 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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.