



RESOLUCIÓN N° 0686-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 589-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LEONARDA TICOMA ARIZANCA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 45,00 m² ubicada en el distrito de Villa el Salvador, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 28 de abril del 2022 (S.I. N° 11569-2022) LEONARDA TICOMA ARIZANCA (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", sustentando su requerimiento en la causal literal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) declaración jurada (fojas 5); b) recibo de caja única emitido por la Municipalidad distrital de Villa el Salvador el 11 de marzo del 2022 (fojas 6); c) declaración jurada de impuesto predial (HR y PU) correspondiente a los años del 2021 emitida por la Municipalidad distrital de Villa el Salvador (fojas 7); d) liquidación de arbitrios municipales correspondiente al periodo 2021 emitido por la Municipalidad distrital de Villa el Salvador (fojas 9); e) Oficio N° 535-2022-MVES-GDU-SGOPCCU emitida por la Municipalidad distrital de Villa el Salvador el 7 de abril del 2022 (fojas 20); f) memoria descriptiva (fojas 21); g) planos perimétricos (fojas 23); y, h) planos de ubicación (fojas 25).

3. 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.

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, 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”, cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con 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.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió los Informes Preliminares Nros. 0740-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio del 2022 y 765-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2022 (fojas 26) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) 17,57 m² (representa el 39,04 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P03271914 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 73281.

ii) Constituye área 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) Fue objeto de un proceso de formalización a cargo de COFOPRI, entidad formalizadora que concluyó dicho proceso con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor de la Municipalidad distrital de Villa el Salvador, como se advierte en el asiento 00003 de la referida partida.

iv) 27,43 m² (representa el 60,96 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.

v) Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth, se observa que según la imagen del 07.03.2010, existe una edificación de aproximadamente 50 % de “el predio”, sobre el área restante se observa trabajos de movimiento de tierra, situación que se mantiene hasta noviembre del 2021.

9. Que, respecto al área de 27,43 m² (representa el 60,96 % de “el predio”) se ha determinado que no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que es pertinente mencionar que de conformidad con el numeral 76.1, artículo 76° de “el Reglamento”: *todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente, concordante con el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”*[1]. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área

[1] 5.8 Inscripción previa del predio estatal en el Registro de Predios. -

La admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

10. Que respecto al área de 17,57 m² (representa el 39,04 % de “el predio”), se advierte que si bien 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 (Uso: Parque/Jardín), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de Municipalidad distrital de Villa el Salvador), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°[2] de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3[3] del artículo 3° de “el Reglamento”. No siendo posible por tanto su disposición, correspondiendo declarar improcedente la solicitud de venta directa

11. Que, es pertinente mencionar que, de extinguirse la afectación en uso recaída sobre el área de 17,57 m² (representa el 39,04 % de “el predio”), 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” y el artículo 13° de la Ley N° 31199 - Ley de Gestión de los Espacios Públicos, tomando en cuenta además la situación física de “el predio”.

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

13. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de lo advertido en la presente evaluación, 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 “el predio”.

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° 0555-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0765-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **LEONARDA TICOMA ARIZANCA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector 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] 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 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 a 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.