

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0804-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 641-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SOFIA CASTRO CAMACUARI DE VELOZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 153 m², ubicados en el pasaje María Parado de Bellido, lote 6 y 7, manzana A de la Urbanización El Triunfo, en el distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín; en adelante “los predios”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - 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 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° 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de junio de 2022 (S.I. N° 16285-2022), **SOFIA CASTRO CAMACUARI DE VELOZ** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, sin señalar la causal a la cual se acoge del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de documento nacional de identidad (fojas 5); **2)** Informe N° 002-OZAMS 4-AE-ATE (fojas 6 al 19); **3)** Resolución de determinación N° 1671-20 emitido por la Municipalidad Provincial de Huancayo (fojas 23); **4)** recibos únicos de pago N° 1333252, 1368489; 1415879; 0721763; --16152 (fojas 23 al 28); **5)** recibo de luz emitido por Electrocentro de julio de 2009 (fojas 29); **6)** informe N° 335-2017-MPH-GDU/MEVI de 3 de agosto de 2017 (fojas 31); **7)** carta N° 576-2017-MPH/GDU de 22 de setiembre de 2017 (fojas 32); **8)** Informe N° 075-2017-MPH/GA/SGA-UCP-ERA de 23 de agosto de 2017 (fojas 33); **9)** testimonio de 30 de octubre 1991(fojas 34 al 51); **10)** minuta de compraventa (fojas 52 al 71); **11)** partida registral N° 02006163 del Registro de Predios de Huancayo (fojas 72); **12)** copia de documento nacional de identidad (fojas 73); **13)** asamblea general extraordinaria de la Cooperativa de Vivienda Cahuide el 3 de mayo de 1993 (fojas 74); **14)** Informe N° 403-2000-HPH-DGDU-DPU de 11 de octubre de 2000 (fojas 82); **15)** impuesto a los terrenos urbanos sin construir emitido por la Municipalidad de Huancayo

(fojas 90); **16**) copias de recibos emitidos por Electrocentro S.A. de diciembre de 2000, setiembre de 2021; mayo de 2021; (fojas 91 al 95); **17**) memoria descriptiva (fojas 96); **18**) plano de ubicación y localización (fojas 97); y, **19**) plano de ubicación (fojas 98).

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” y 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, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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, 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, 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.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta a la solicitud de venta directa; por lo que se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 895-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2022 (fojas 99), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. “Los predios” corresponde al Lote 06 y 07 de la Manzana A, ubicados en la “Habilitación urbana para uso de vivienda”, de la Urbanización El Triunfo, situado en Cerrito de la Libertad, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín.
- ii. “Los predios” se encuentran inscritos a favor de la Municipalidad Provincial de Huancayo, en las partidas registrales N° 02005152 y 02005153 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo.
- iii. Al respecto, en el título de dominio de cada partida se indica que la Junta de compradores El Triunfo transfiere el dominio a favor de la citada comuna, como redención de aportes.
- iv. La Subdirección de Supervisión ha realizado acciones de supervisión en “los predios” en atención a una denuncia presentada por “la administrada”, seguido en el Exp. N° 238-2022/SBN-DGPE-SDS, constatando que “los predios”, conformado por los lotes 6 y 7 de la Mz A de la Urbanización El Triunfo, se encuentran acumulados físicamente constituyendo una sola unidad inmobiliaria, sobre el cual se ha levantado una edificación de material noble de tres pisos con puertas de fierro de dos hojas, que cuenta con los servicios de agua, desagüe y energía eléctrica; ocupado por particulares.

10. Que, es conveniente indicar que la habilitación urbana relacionada con “los predios” fue aprobada con Resolución N° 365-A-84 el 17 de septiembre de 1984, por lo que, a la fecha de su recepción, estuvo vigente el Reglamento Nacional de Construcciones, aprobado por Decreto Supremo N° 039-70-VI del 11 de agosto de 1969 y el Decreto Supremo N° 063-70-VI del 1 de marzo de 1971, en los cuales se dispuso que:

1. *Todas las habilitaciones para uso de vivienda de tipo convencional deben efectuar aportes en áreas de terreno, para los siguientes fines específicos: i) para recreación Pública; ii) para servicios públicos complementarios (Ministerio de Educación y Municipalidad Distrital – otros fines); y iii) para parque zonales. (numeral II-VI-3.5).*
2. *Los aportes destinados a servicio público complementarios deben ser entregado a favor del Ministerio de Educación, será dedicado exclusivamente a la construcción exclusiva de locales con fines educacionales, **el destinado a otros fines será entregado al Concejo Distrital en cuya jurisdicción se encuentre la habilitación.** (numeral II-VI-3.7).*
3. *Los terrenos cedidos para servicios público complementarios sera entregado considerados como bienes de uso público y consiguientemente, de conformidad con el artículo 823° del Código Civil, serán inalienable e imprescriptible (numeral II-VI-3.10).*

11. Que, es oportuno acotar que, mediante Informe N° 078-2014/SBN-DNR del 22 de agosto de 2014, la Dirección de Normas y Registros, señaló entre otros, que los aportes reglamentarios provienen de un proceso de habilitación urbana, son gratuitos y obligatorios, teniendo además por finalidad brindar un servicio o estar destinados a un uso público; lo cual, les brinda la calidad de bienes de dominio público, por ende, son inalienables, inembargables e imprescriptibles.

12. Que, por lo antes expuesto “los predios” constituyen un aporte para el Estado cuya administración y control está bajo la responsabilidad de la Municipalidad Provincial de Huancayo, por lo que son bienes de dominio público desde su origen de carácter inalienable e imprescriptible, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, razón por la cual la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” deviene en improcedente de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”² en concordancia con lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 56° de “el Reglamento”, 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.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe 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° 008-2021-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 666-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 894-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **SOFIA CASTRO CAMACUARI DE VELOZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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.

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

TERCERO. - 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