




RESOLUCIÓN N° 572-2019/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 27 de junio de 2019

VISTO:




El Expediente N° 430-2019/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN MINIMARKET SEÑOR DE LOS MILAGROS**, representada por Carmen Rosa Gutiérrez Soto de Ayala, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 922,50 m², ubicado en el lote OU 2, Sector III del Programa Ciudad Mariscal Cáceres, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, el cual se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02088335 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 26628; en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

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 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 24 de abril de 2019 (S.I. N° 13388-2019), **ASOCIACIÓN MINIMARKET SEÑOR DE LOS MILAGROS** (en adelante "la administrada"), representada por Carmen Rosa Gutiérrez Soto de Ayala, peticona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia literal de la partida registral N° 11781384 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 2); **2)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 4); **3)** copia literal de la partida registral N° P02088335 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 5); **4)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio", suscrito por el ingeniero civil Víctor Anyosa Gutiérrez (fojas 8); **5)** copia simple de recibos de pago del impuesto predial emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 30 de enero del 2018 (fojas 10); **6)** copia simple de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad de San Juan

de Lurigancho (fojas 11); **7)** copia simple de oficio N° 0032-97-ENACE-PRES-GI(ADJ-E) emitido por ENACE el 14 de enero de 1997 (fojas 12); **8)** copia simple del acta de entrega de terreno de 8 de febrero de 1998 (fojas 13); **9)** plano de ubicación y localización correspondiente a "el predio", suscrito por el ingeniero civil Víctor Anyosa Gutiérrez (Lámina U-1) en febrero de 2019 (fojas 15); y, **10)** plano perimétrico correspondiente a "el predio", suscrito por el ingeniero civil Víctor Anyosa Gutiérrez (Lámina P-01) en febrero de 2019 (fojas 17).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

6. Que, por su parte el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.



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 de éste; y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por "la administrada", así como la partida registral N° P02088335 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 654-2019/SBN-DGPE-SDDI de 12 de junio de 2019 (foja 18) en el que se concluye que "el predio" constituye un área de aporte reglamentario destinada a servicios públicos complementarios (otros usos), inscrita a favor del Estado en la partida registral N° P02088335 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima.(fojas 5)



9. Que, en virtud del Informe preliminar descrito en el considerando que antecede y de la revisión de los antecedentes registral se concluye respecto de "el predio" que fue adquirido por el Estado en calidad de aporte reglamentario de la habilitación urbana de la "Urbanización Ciudad Mariscal Cáceres" cuarta y quinta Etapa-Sector III" inscrita en el asiento 1-b de la Ficha N° 336090 del Registro de Predios de Lima (fojas 21) que fue independizado en la partida registral N° P02088335 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima. (fojas 5)



RESOLUCIÓN N° 572-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, es conveniente indicar que la habilitación urbana fue aprobada con Resolución N° 1137-87-ENACE-8100RLM(TE) el 23 de noviembre de 1987, 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, "la administrada" presenta copia del Oficio N° 0032-97-ENACE-PRES-GI(ADJ-E) del 14 de enero de 1997 (foja12), mediante el cual ENACE, quien estuvo a cargo de la habilitación urbana, indica en relación al área de 922.50 m² que es área de aporte al Estado, cuya administración y control se encuentra bajo responsabilidad de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho.

12. 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.

13. Que, de acuerdo a la normativa precedente, se determinó que "el predio" constituye un aporte para el Estado cuya administración y control está bajo la responsabilidad de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, además es un bien de dominio público desde su origen por tratarse de un aporte reglamentario 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

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.



dispuesto en el numeral 1) del artículo 32° 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.



14. Que, habiéndose declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 704-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019; y el Informe Técnico Legal N° 0732-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACION MINIMARKET SEÑOR DE LOS MILAGROS**, representada por Carmen Rosa Gutiérrez Soto de Ayala, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.8




ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES