

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0288-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de julio del 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 081-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MANUEL JAIME ROJAS ZARATE**, mediante la cual solicita la desafectación administrativa para su **VENTA DIRECTA** de un predio de 132,82 m<sup>2</sup>, ubicado en la avenida 15 de abril, Pueblo joven El Agustino, manzana 46 Lote 7, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 14 de enero del 2020 (S.I. N° 01039-2020), MANUEL JAIME ROJAS ZÁRATE (en adelante “el administrado”), solicita la desafectación y venta directa de “el predio” sustentado en el artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta -entre otros- la documentación siguiente: a) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4); b) copias simples de recibos de pago de arbitrios municipales emitido por la Municipalidad Distrital de El Agustino (fojas 5 al 10); c) copia simple de la Resolución N° 633-2019/SBNDGPE-SDAPE de 25 de julio de 2019 (fojas 11 al 14); d) copia simple del oficio N° 2516-2019/SBN-GG-UTD de 26 de diciembre de 2019 (fojas 15); e) copia simple de acta de nacimiento de Eddi Ricardo Rojas Marius (fojas 16); f) acta de defunción de Bernardina Zarate Matos emitido por la RENIEC el 14 de enero de 2020 (fojas 17); g) memoria descriptiva suscrito por el Ingeniero civil Roni Francisco Roca Meneses (fojas 18); h) plano de ubicación-localización (Lámina U-1) suscrito por el Ingeniero civil Roni Francisco Roca Meneses en noviembre de 2019 (fojas 22); y, i) plano de perimétrico (Lámina P-1) suscrito por el Ingeniero civil Roni Francisco Roca Meneses en noviembre de 2019 (fojas 23).

4. Que, el procedimiento 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea de propiedad del Estado; 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 0155-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2020 (fojas 24), en el que se concluye respecto de “el predio” que:

8.1. Se ubica en el lote 7, Manzana 48, Pueblo Joven El Agustino, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02054373 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 52), con CUS N° 33447,

8.2. Habiéndose afectado en uso por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, como parte del procedimiento de formalización a su cargo, a favor del Obispado de Chosica a plazo indeterminado con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, conforme se advierte de la revisión del asiento 00003, de la referida partida (fojas 28), por lo que constituye un lote de equipamiento urbano (Capilla) bien de dominio público.

8.3. De la revisión de la referida partida N° P02054373, se advierte en el asiento 00004 que en mérito a la Resolución N° 0633-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio de 2019, se inscribió la extinción de la afectación en uso otorgada a favor del Obispado de Chosica.

9. Que, en atención al Memorando N° 550-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2020, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a través del Memorando N° 691-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de febrero del 2020 comunicó que mediante la Resolución N° 0014-2020/SBN-DGPE del 23 de enero de 2020 la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal <sup>[1]</sup> dispuso: a) dejar sin efecto la Resolución N° 1245-2019/SBN-DGPE-SDAPE (con la que se declara infundado el recurso de reconsideración interpuesto por el Obispado de Chosica); y, b) archivar el procedimiento de extinción de la afectación en uso e inscribir ante la SUNARP únicamente lo indicado en el artículo 1° de la citada resolución N° 633-2019/SBN-DGPE-SDAPE.

10. Que, en tal sentido “el predio” no es de dominio privado ni de libre disponibilidad toda vez que constituye un equipamiento urbano que aún se encuentra afectado en uso a favor del Obispado de Chosica; por lo que, a la fecha, constituye un bien de dominio público de origen (capilla), de carácter inalienable e imprescriptible, sobre el cual no se puede realizar acto de disposición alguno de conformidad con lo señalado en el numeral 2.2 del artículo 2 de “el Reglamento” concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 y el artículo 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa.

11. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para conocimiento y fines correspondientes, 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° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 374-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 330-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio del 2020.

---

[1] Artículo 430.- Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

La Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal es la encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor. Esta área depende jerárquicamente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal.

Artículo 440.- Funciones Específicas

Son funciones específicas de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal:

- a) Sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN.
- b) Realizar el diagnóstico y/o saneamiento técnico - legal de la propiedad inmobiliaria estatal, así como de la propiedad de las Entidades que lo soliciten, previa suscripción del Convenio respectivo.
- c) Aprobar la extinción de los actos de administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MANUEL JAIME ROJAS ZARATE**, en virtud de 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 procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 20.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**