



RESOLUCIÓN N° 037-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de enero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 142-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FILOMENA MARTINEZ RUIZ**, representada por Jefferson Jeremy Salazar Boca, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 071,41 m², colindante con los lotes 17 y 18 de la Mz. 81 del A.A.H.H. Santa Rosa, ubicado a la altura del Km. 30.00 de la Panamericana Norte margen izquierda de la ruta Lima - Ancón, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, adelante "el predio"; y,

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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 22 de febrero de 2017 (S.I. N° 05328-2017), **FILOMENA MARTÍNEZ RUIZ** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 5 de enero del 2017 (fojas 3) **2)** copia simple de documento nacional de identidad del representante (fojas 6); **3)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Manuel A. Muñoz Arriola (fojas 8); **4)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Manuel A. Muñoz Arriola (fojas 10); **5)** plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Manuel A. Muñoz Arriola (Fojas 11); **6)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 23).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto 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, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/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 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, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

6. Que, 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, por su parte 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 265-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2017 (fojas 25) se determinó entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 1 042,41 m² (representa el 97.29% de "el predio") superpone con el área inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral N° P01291697 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima (29), 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 Puente Piedra, según consta en el asiento 00003 de la referida partida, la cual se encuentra vigente, constituyendo por ello un área de Equipamiento Urbano de Recreación Pública (Parque/Jardín), bien de dominio público; **ii)** el área de 9.58 m² (representa el 0.89% de "el predio") se encuentra inscrita a favor de terceros, en las partidas registrales N° P01088437 (fojas 37), N° P01088438 (fojas 35) y N° P01088439 (fojas 33) del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX-Sede Lima; y, **iii)** 19.42 m² (representa el 1.81% de "el predio") se encuentra sin información registral.

10. Que, respecto del área de 1 042,41 m² (que representa 97.29%) de "el predio", dado que el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión del referido título de afectación en uso sobre "el predio" y a fin que opere la titularidad a favor del Estado, resulta pertinente la aplicación de la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA¹, debiéndose poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la inscripción de "el predio" a favor del Estado.

¹ Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA:
Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.



RESOLUCIÓN N° 037-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en ese orden de ideas, la afectación en uso en favor de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, constituye un impedimento para tramitar su solicitud de venta directa respecto al área de 1 042,41 m² (97.29% de "el predio"), pues previamente se deberá evaluar la extinción de la afectación en uso antes señalada por parte de la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN en otro procedimiento administrativo en donde se garantice el debido proceso de la parte interviniente. En ese sentido, esta subdirección solicitará a la Subdirección de Supervisión verifique el cumplimiento de la finalidad asignada al predio; y de ser el caso, proceda con el procedimiento de extinción en uso en coordinación con la citada Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.

12. Que, en consecuencia, para que "la administrada" pueda solicitar la venta directa del área de 1 042,41 m² (97.29% de "el predio"), previamente esta Superintendencia deberá asumir la titularidad del predio matriz del cual forma parte el área 1 042,41 m² y luego de ello de proceder la extinción de la afectación en uso, recién podrá solicitar su venta directa, para lo cual deberá tomar en cuenta las superposiciones advertidas en el Informe N° 265-2017/SBN-DGPE-SDDI descrito en el noveno considerando y considerar que este tiene la condición de un bien de dominio público del estado, el cual sólo será desafectado por el Gobierno local que lo administra, dado que constituye un parque, requisito para su venta directa, de conformidad con el artículo 43^{o2} de "el Reglamento". En ese sentido, la solicitud de venta directa respecto de dicho porcentaje de "el predio" debe declararse improcedente.

13. Que respecto al porcentaje remanente de "el predio", señalado en el noveno considerando de la presente resolución, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 9.58 m² (0.89% de "el predio") se encuentra inscrito a favor de terceros en las partidas registrales N° P01088437, N° P01088438 y N° P01088439 del Registro Predial Urbano de Lima; por lo tanto, no son de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, y, ii) 19.42 m² (1.81% de "el predio") no cuenta con inscripción a nombre del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48^{o3} de "el Reglamento".

14. Que, respecto al área de 19,42 m², que representa el 1,81% de "el predio", esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, conforme a sus atribuciones.

15. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

² **Artículo 43.- De la desafectación.** - (...)

En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento. (...)

³ **Artículo 48°.-**

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 031-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0057-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2019.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **FILOMENA MARTINEZ RUIZ**, representada por Jefferson Jeremy Salazar Boca, 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.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

CUARTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES