



RESOLUCIÓN N° 1064-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre de 2019

VISTO:



El expediente N° 925-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SABINA MARCELINA OCHOA RODRÍGUEZ DE CUADROS y JERÓNIMO ARMANDO CUADROS ROJAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área denominada N° 06 - manzana 1A - P.J. Nueva Esperanza, ubicado en colindante al lote 6, manzana 1A del Pueblo Joven Nueva Esperanza, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, que según la documentación técnica presentada cuenta con una extensión de 107,90 m²; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Subdirección 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 06 de setiembre de 2019 (S.I. N° 29597-2019), Sabina Marcelina Ochoa Rodríguez de Cuadros y Jerónimo Armando Cuadros Rojas (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio", no precisando la causal en la que solicita su requerimiento; sin embargo, manifiesta encontrarse en posesión de "el predio" hace 18 años (foja 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de "los administrados" (fojas 03 al 04); **b)** copia literal de partida registral N° P03049116 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX- Sede Lima (fojas 05); **c)** copia simple de la declaración jurada de autovalúo (HR-HLP, PU y HLA) correspondiente al período 2019 emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 09 al 13); **d)** copia simple de recibos de pago N° 0716329, N° 0716330, N° 0716331 y N° 0716328 correspondiente al período 2019 emitidos por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 14 al 15); **e)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 16); **f)** memoria descriptiva suscrito por la arquitecta Ana María Alba Prado de 2019 (fojas 20); **g)** plano perimétrico suscrito por la arquitecta Ana María Alba Prado de junio del 2019 (fojas 21);



h) plano de ubicación y localización de junio del 2019 (fojas 22); i) plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Eduardo Ramirez Saldaña de junio del 2019 (fojas 23); y, j) plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Eduardo Ramirez Saldaña de junio del 2019 (fojas 25).

4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen 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 la solicitud.

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, 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.

9. 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 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 N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 1260-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2019 (fojas 35) el cual concluye respecto a "el predio" lo siguiente: i) de la evaluación de la documentación técnica se obtuvo el área gráfica de 107,90 m²; ii) se encuentra comprendido dentro del ámbito de mayor extensión (predio matriz) inscrito en la partida N° P03049086 del Registro Predial Urbano, Oficina Registral de Lima (fojas 38), inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, asignado con CUS N° 131458; y, iii) se encuentra, en su totalidad, dentro del área destinada a circulación del predio matriz (P03049086), colindando con el Lote 6 de la manzana A1 (P03049116).

11. Que, en ese sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, ha quedado demostrado lo siguiente: i) "el predio" está comprendido dentro de un predio matriz inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI; y, ii) "el predio" se encuentra, en su totalidad, en un área destinada a circulación del predio matriz colindando con el lote 6 de la manzana A1, por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1064-2019/SBN-DGPE-SDDI

del Perú de 1993¹ y el literal a) del artículo 2.2 de "el Reglamento"², razón por la que no es un bien de dominio privado del Estado representado por la SBN y de libre disponibilidad; razones suficientes para determinar la improcedencia de la solicitud de venta, por cuanto no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente resolución.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la causal de venta directa, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N.º 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.º 1258-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N.º 1290-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **SABINA MARCELINA OCHOA RODRÍGUEZ DE CUADROS** y **JERÓNIMO ARMANDO CUADROS ROJAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.I N.º 20.1.1.8



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

¹ Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público 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 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.