



RESOLUCIÓN N° 466-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 349-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN LAS LOMAS DEL MILAGRO COMITÉ 11**, representada por Ricardo Pretell Valencia, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 8 892,49 m², ubicada en el Milagro de la Fraternidad – Comité 11, distrito de Independencia, 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 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 26 de marzo del 2019 (S.I. N° 09829-2019), la **ASOCIACIÓN LAS LOMAS DEL MILAGRO COMITÉ 11**, representada por Ricardo Pretell Valencia (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 29 de enero de 2019 (fojas 7); **2)** copia simple de su minuta de aclaración de constitución y aprobación de estatutos celebrado el 30 de junio de 2017 (fojas 10); **3)** copia simple de la partida registral N° 13904681 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 16); **4)** copia



simple de su minuta de constitución como asociación sin fines de lucro con aprobación de estatutos celebrado el 6 de junio de 2017 (fojas 19); **5)** copia simple del plano de ubicación –localización correspondiente al predio, suscrito por el arquitecto Teodoro Llancahagua Huaccho en noviembre de 2018 (fojas 26); **6)** copia simple de la memoria descriptiva correspondiente al predio, suscrita por el arquitecto Teodoro Llancahagua Huaccho en diciembre de 2018 (fojas 27); y, **7)** copia simple del plano perimétrico correspondiente al predio, suscrito por el arquitecto Teodoro Llancahagua Huaccho en abril de 2017 (180).



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; 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, 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 la solicitud.

6. 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.



7. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 577-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2019 (fojas 181), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 1 981,32 m² (representa el 22,28 % de “el predio”) se superpone con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral N° P01060562 de la Oficina Registral de Lima (fojas 187), constituyendo un área de circulación de acuerdo al cuadro general de distribución de áreas; **ii)** 84,25 m² (representa el 0,95 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de Propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral N° P01273464 de la Oficina Registral de Lima, encontrándose afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Independencia, constituyendo un área de equipamiento urbano destinado a parque (fojas 186); y, **iii)** 6 826,93 m² (representa el 76,77 % de “el predio”) no cuenta con inscripción registral.



RESOLUCIÓN N° 466-2019/SBN-DGPE-SDDI



8. Que, conforme a los porcentajes detallados en el considerando anterior, parte de “el predio” se superpone con áreas inscritas a favor de la Comisión de Formalización de Propiedad Informal – COFOPRI, las que a su vez constituyen bienes de dominio público (vía y parque) que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú y el literal a) del artículo 2.2² de “el Reglamento”, y el remanente de 6 826,93 m² no cuenta con antecedente registral, área que tampoco puede ser materia de venta directa de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32³ y artículo 48⁴ de “el Reglamento”; deviniendo por ello la solicitud de venta directa de “el predio” en improcedente.



9. 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.

10. Que, no obstante lo expuesto esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área de 84,25 m² inscrito en la partida N° P01273464 a favor de la Comisión de Formalización de Propiedad Informal, en virtud de la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA, y del área de 6 826,93 m² que no cuenta con antecedente registral.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 579-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2019; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0603 y 0604- 2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2019.

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.

³ 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.

⁴ Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

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





SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN LAS LOMAS DEL MILAGRO COMITÉ 11**, representada por Ricardo Pretell Valencia, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conformes 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



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