



RESOLUCIÓN N° 675-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de julio de 2019

VISTO:

El expediente N° 622-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SIMEÓN GUERRERO ROJAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 200,00 m², ubicada en el km 1.1 margen izquierda, avenida Víctor Malásquez en el distrito de Pachacamac, 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 mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 26 de junio de 2019 (S.I. N° 21064-2019), **SIMEÓN GUERRERO ROJAS** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" no precisando causal a la que se acoge (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de la carta poder otorgada por "el administrado" (fojas 2); **2)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **3)** copia simple del certificado de posesión expedido por la Comunidad Campesina de Llana Villa (fojas 4); **4)** memoria descriptiva, suscrita por la ingeniera civil Gladys Meléndez Moncada en enero de 2019 (fojas 5); **5)** copia simple



del contrato de transferencia de terreno (foja 6); **6)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial emitido por la Municipalidad distrital de Pachacamac (fojas 8); y, **7)** plano perimétrico, suscrito por el ingeniero civil Gladys Meléndez Moncada en enero de 2019 (fojas 10).

4. Que, el presente 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 el administrado que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. 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.

7. 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.

8. 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.

Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 845-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2019 (fojas 11), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i) 418,20 m²** (34,85 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral P03222006 (fojas 13) del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N° 36068, constituye un equipamiento urbano, destinado a servicios comunales y está afectado en uso a favor del Asentamiento Humano Portada de Manchay II Sector A con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones; **ii) 455,16 m²** (37,93 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral P03255749 (fojas 16) del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N° 37777, constituye un equipamiento urbano, destinado a uso deportes, y está afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones; **iii) 314,33 m²** (26,19% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la partida registral P03222007 (fojas 19) del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N° 37776, constituye un equipamiento urbano, destinado a Educación, y está afectado en uso a favor del Ministerio de Educación con el objeto que lo destine al





RESOLUCIÓN N° 675-2019/SBN-DGPE-SDDI

desarrollo específico de sus funciones; y, **iv) 12,31 m²** (1,03% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac, en la partida registral N° 11765508 (fojas 22) de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N° 40234, transferido para que los destine a la construcción de un Complejo Deportivo y Ecológico.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, asimismo 1 187,69 m² (98,97% de “el predio”) es de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con lo señalado en numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”^[1] concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993^[2] al constituir área de equipamiento urbano que se encuentra afectado en uso a favor del Asentamiento humano Portada de Manchay II Sector A, Municipalidad Distrital de Pachacamac y del Ministerio de Educación, sobre el cual no puede realizarse ningún acto de disposición, por lo que la solicitud de venta directa deviene en improcedente.

10. Que, siendo 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-VIVIENDA^[3], debiéndose poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la inscripción de 1 187,69 m² (98,97% de “el predio”).

11. Que, de otro lado, corresponde 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.

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 de 2017, Resolución N.° 070-2019/SBN-GG del 25 de julio de 2019, el Informe de Brigada N.° 823-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2019 y el Informe Técnico Legal N.° 837-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2019.

^[1] Artículo 2.- De los términos

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.

^[2] 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.

^[3] 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.





SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SIMEÓN GUERRERO ROJAS** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo y décimo primero considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

POI 20.1.1.6.



Abog. **PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ**
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES