



RESOLUCIÓN N° 718-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de agosto de 2019

VISTO:



El Expediente N°. 776-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **VILMA BEJAR DE LA CRUZ**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área ubicada en el lote 17, manzana 88, sector Ampliación Los Ángeles A, Urbanización Pamplona Alta, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, la cual según la documentación técnica adjunta es de 153,25 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 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 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 17 de junio de 2019 (S.I. N°. 19681-2019), Vilma Bejar De la Cruz (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" sustentado en la causal "c" del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 01). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 03); **2)** copia simple de la Ordenanza N°. 1954 del 28 de abril de 2016 (fojas 04); **3)** copia simple de la publicación en el Diario El Peruano de la Ordenanza antes referida del 05 de mayo de 2016 (fojas 05); **4)** copia simple del Dictamen N°. 020-2016-MML-CMDUVN emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, del 04 de abril de 2016



(fojas 06); **5)** copia del Plano Perimétrico, Ubicación y Localización y Memoria descriptiva del Lote 17 de la manzana 88 del Sector Ampliación los Ángeles A, de la Urbanización Pamplona Alta del Distrito de San Juan de Miraflores suscrito por el ingeniero civil Gonzalo F. Vásquez Armas en mayo del 2019 (fojas 12 - 14); **6)** copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°. 356-2019-SGOPECGT-GDU-MDSJM del 27 de mayo de 2019, suscrita por Carlos Augusto Lara Pérez en calidad de Subgerente de Obras Privadas Catastro y Gestión del Territorio de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 16); y, **7)** copia simple de la constancia de garantías posesorias otorgado por la Policía Nacional de Perú emitida el 17 de febrero de 2017, a favor de "la administrada" (fojas 17).



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 objeto, de manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN"); en tal sentido, 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".

5. 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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.



6. Que, 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 (...)*.

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, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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.



RESOLUCIÓN N° 718-2019/SBN-DGPE-SDDI



9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la administrada" se emitió el Informe Preliminar N°. 887-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2019 (fojas 19) el cual concluye respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** reconstruido el polígono según coordenadas UTM en dátum WGS84 consignadas en la documentación técnica presentada, se advierte que el área resultante es de 153, 25 m² (área metería del presente análisis), lo que discrepa con el área indicada en ella (132,43 m²); **ii)** recae en ámbito de mayor extensión del predio inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la partida registral N°. P03070956 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y, **iii)** forma parte de la Vía "Calle Centenario", constituyendo un bien de dominio público; sin embargo, mediante Ordenanza N°. 1954 del 28 de abril de 2016, la Municipalidad Metropolitana de Lima aprobó la desafectación de un área mayor de la que forma parte "el predio", de área de Circulación a Residencial de Densidad Media (RDM); sin embargo, dicho acto no se encuentra inscrito en el Registro de Predios.

10. Que, si bien "el predio" constituye un bien de dominio privado por haberse desafectado, éste se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI); razón por la cual, esta Superintendencia no es competente para realizar acto de disposición sobre el mismo; de conformidad con el artículo 48 de "el Reglamento", y el quinto considerando de la presente Resolución.

11. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar a la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por el administrado.

12. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada" y disponer el archivo definitivo de este una vez consentida la presente.

13. Que, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, a fin de que evalúe iniciar las acciones para la inscripción de la Ordenanza N°. 1954-MML, y consecuentemente la titularidad a favor del Estado en el Registro de Predios correspondiente.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de 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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 954-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 0883-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2019.





SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VILMA BEJAR DE LA CRUZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- 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.




ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES