



RESOLUCIÓN N° 878-2019/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 25 de septiembre de 2019

VISTO:




El expediente N° 936-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **DARLING RUÍZ REÁTEGUI** y **YOSSELYN MIRELLA JARA SIERRA** en representación de un grupo de diecinueve posesionarios, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 847,50 m², ubicada en asociación de vivienda la granja, zona José Carlos Mariátegui en el distrito de Villa María del Triunfo, 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 10 de setiembre de 2019 (S.I. N° 29884-2019), **DARLING RUÍZ REÁTEGUI** y **YOSSELYN MIRELLA JARA SIERRA** en representación de un grupo de diecinueve posesionarios (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" no precisando causal a la que se acoge (fojas 1). Para tal efecto presenta, los siguientes documentos: **1)** copia simple de una imagen referencial de un croquis de ubicación (fojas 2); **2)** relación de posesionarios indicando nombres y apellidos (fojas 3); y, **3)** copia simple de sus documento nacional de identidad (fojas 4-22).

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, 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”.

6. 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.

7. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...).”*

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.

9. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 1067-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2019 (fojas 23), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la partida registral P03257355 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, el mismo que no se encuentra registrado en el Sistema de información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP; y, **ii)** el polígono del código de predio P03257355 se superpone con la ficha N° 151727 que continua en la partida registral N° 42446726 de la oficina registral de Lima, sobre un área de 34,55 m² (4% de “el predio) aproximadamente, siendo esta última partida de titularidad de la Asociación de Vivienda la Granja, que conforme se desprende del asiento D00001 se encuentra bloqueado.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI y no del Estado representado por esta Superintendencia; razón por la cual, la solicitud de venta directa deviene en improcedente, de conformidad con la normativa citada en el octavo considerando de la presente resolución, que prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de los bienes de carácter y alcance nacional que se encuentren bajo su administración; en consecuencia

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 878-2019/SBN-DGPE-SDDI

se deberá disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

11. Que, aunado a lo antes mencionado, mediante Oficio N° 4528-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 16 de agosto de 2019 (S.I. N° 27397-2019) el COFOPRI indico que viene efectuando acciones de saneamiento físico legal de la Asociación de Vivienda La Granja. Por otro lado, según se advierte de la partida registral P03257355, actualizada, se encuentra un título pendiente de inscripción.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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, 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, el Informe de Brigada N° 1098-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1075-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DARLING RUÍZ REÁTEGUI** y **YOSSELYN MIRELLA JARA SIERRA** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

POI 20.1.1.6.



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