

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 897-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de septiembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 1127-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GENARA YSABEL GONZÁLES LAZARO Y MARIO GODOY CÓRDOVA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 140.00 m<sup>2</sup>, ubicada en la Av. San Martín Mz. J-A, lote 4, Asentamiento Humano Santa Rosa de Villa, del distrito de San Juan de Miraflores, 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, así 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° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF de la SBN"), 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 19 de noviembre de 2018 (S.I. N° 41875-2018), la **GENARA YSABEL GONZÁLES LAZARO** y **MARIO GODOY CÓRDOVA** (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de "los administrados" (fojas 3); **2)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Alfonso Magno Cordero Ramos en febrero de 2017 (fojas 5); **3)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Alfonso Magno Cordero Ramos en febrero 2017 (fojas 6); **4)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Alfonso Magno Cordero Ramos (fojas 8); **5)** copia simple de la constancia de posesión expedida por la municipalidad distrital de Ate de 23



de setiembre de 2008 (fojas 10); **6)** copia simple de la Resolución N° 763-2018/SBN-DGPE-SDDI emitida el 26 de setiembre de 2018 (fojas 12); **7)** copias simple del informe N° 219-2007-MML-GDU-SPHU-DD emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 10 de mayo de 2007 (fojas 14); **8)** copia simple de la Ordenanza N° 1147 de la Municipalidad Metropolitana de Lima del 13 de junio de 2008 (fojas 17); **9)** copia simple del oficio N° 13411-2018-MTC/20.15 suscrito por el Gerente de la Unidad Gerencial de Derecho de Vía de Provias Nacional-MTC, Carlos Alberto Saavedra Zavaleta del 11 de julio de 2018 (fojas 18); **10)** copia simple del informe preliminar N° 0094-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2018 (fojas 23); y, **11)** copia simple del informe de brigada N° 1113-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2018 (fojas 27).

**4.** Que, el procedimiento de 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, 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, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

**7.** Que, 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, 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.

**9.** Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por "los administrados", emitiéndose el Informe Preliminar N° 123-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2019 (fojas 39) complementado mediante el Informe Preliminar N° 262-2019/SBN-DGPE-SDDI del 02 de marzo de 2019 (fojas 42), según los cuales se concluye, respecto de "el predio" lo siguiente:





## **RESOLUCIÓN N° 897-2019/SBN-DGPE-SDDI**

i) se encuentra comprendido dentro del ámbito de mayor extensión (predio matriz) inscrito en la partida N° P03208094 del Registro Predial Urbano, Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX- Sede Lima, a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, (fojas 37), ii) se superpone con un área de mayor extensión (800 m<sup>2</sup>) la cual mediante Ordenanza de la Municipal Metropolitana de Lima N° 1147 de fecha 13 de agosto de 2008, fue desafectada por haber perdido la condición de vía.

10. Que, en ese sentido, mediante Memorando N° 1909-2019/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio de 2019 (fojas 44) reiterado con Memorando N° 2325-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019 (fojas 45); esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante "la SDAPE"), que informe el estado de las acciones de saneamiento para lograr la debida inscripción. Al respecto, mediante Memorando N° 3080-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de agosto del 2019 (fojas 46), "la SDAPE", nos informa que en el asiento 00006 de la citada partida registral se encuentra inscrito la desafectación de un área de 800 m<sup>2</sup> sobre el predio submateria indicando asimismo que las acciones de saneamiento se evalúan y ejecutan de acuerdo a la capacidad operativa de cada subdirección.

11. Que, si bien "el predio" constituye un bien de dominio privado por haberse aprobado su desafectación administrativa, éste se encuentra aún inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI); razón por la cual, esta Superintendencia a la fecha no es competente para realizar acto de disposición sobre el mismo; de conformidad con el 48<sup>o</sup> de "el Reglamento", concordado con la normativa indicada en el sexto considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "los administrados" y disponer el archivo definitivo de esta una vez consentida la presente resolución.

12. Que, es preciso señalar que no obstante lo indicado, de inscribirse "el predio" a favor del Estado y de volver "los administrados" a requerir la venta directa de "el predio" deberán tener en cuenta que "el predio" recae sobre un área en conflicto jurisdiccional.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1117-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1098-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre del 2019.

<sup>1</sup> Artículo 48°.-

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 **GENARA YSABEL GONZÁLES LAZARO Y MARIO GODOY CÓRDOVA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese, y comuníquese.-**

P.O.I. 20.1.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*

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