

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0681-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre del 2020

VISTO:

El expediente N° 303-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ANDRES ABAD RAMOS COCHACHES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 418,10 m² ubicada en el distrito de la Lurigancho, provincia y departamento de Lima, 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 (en adelante el TUO de la Ley) y su Reglamento 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 3 de marzo de 2020 (S.I. N° 05818-2020) **ANDRES ABAD RAMOS COCHACHES** (en adelante “el administrado”) solicita la desafectación administrativa y venta directa de “el predio” por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, manifestando encontrarse en posesión de este (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple del acta de inspección judicial, otorgado por el Juez de Paz del Juzgado de Paz San Antonio de Chaclla el 19 de setiembre de 2000 (fojas 04); **2)** copia simple del documento Nacional de Identidad de “el administrado” (fojas 05); **3)** copia simple del contrato de transferencia del 23 de marzo de 2000 (fojas 07); **4)** copia simple del certificado de posesión, otorgado por la Comunidad Campesina de Jicamarca el 26 de noviembre de 1998 (fojas 08); **5)** copia simple del certificado de vivienda, otorgado por el Asentamiento Humano El Paraíso de Cajamarquilla (fojas 10); **6)** copia simple de la constancia de posesión otorgado por el Asentamiento Humano El Paraíso de Cajamarquilla (fojas 11); **7)** copia simple del recibo de ingreso N° 020499, emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio – Huarochirí (fojas 12); **8)** copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial correspondiente al año 2008, emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio – Huarochirí (fojas

13); 9) copia simple de la declaración de autoavalúo (HR) correspondiente al año 2008, emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio – Huarochirí (fojas 14); 10) copia simple de la declaración de autoavalúo (PU) correspondiente al año 2008, emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio – Huarochirí (fojas 15); 11) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial correspondiente al año 2007, emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio – Huarochirí (fojas 16); 12) copia simple de la declaración de autoavalúo (HR) correspondiente al año 2007, emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio – Huarochirí (fojas 17); 13) copia simple de la declaración de autoavalúo (PU) correspondiente al año 2007, emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio – Huarochirí (fojas 18); 14) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial correspondiente al año 2006, emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio – Huarochirí (fojas 19); 15) copia simple de la declaración de autoavalúo (HR) correspondiente al año 2006, emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio – Huarochirí (fojas 20); 16) copia simple de la declaración de autoavalúo (PU) correspondiente al año 2006, emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio – Huarochirí (fojas 21); 17) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial correspondiente al año 2005, emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio – Huarochirí (fojas 22); 18) copia simple de la declaración de autoavalúo (HR) correspondiente al año 2005, emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio – Huarochirí (fojas 23); 19) copia simple de la declaración de autoavalúo (PU) correspondiente al año 2005, emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio – Huarochirí (fojas 24); 20) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial correspondiente al año 2004, emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio – Huarochirí (fojas 25); 21) copia simple de la declaración de autoavalúo (HR) correspondiente al año 2004, emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio – Huarochirí (fojas 27); 22) copia simple de la declaración de autoavalúo (PU) correspondiente al año 2004, emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio – Huarochirí (fojas 26); 23) copia simple del recibo de Luz del Sur (suministro N° 1489021) del 14 de enero de 2009 (fojas 28); 24) copia simple del acta de instalación de medidor (fojas 29); 25) copia simple del testimonio de la escritura pública de constitución de asociación “Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano El Paraíso de Cajamarquilla” (fojas 30); 26) copia simple del certificado de contribuyente, otorgado por la Municipalidad Distrital de San Antonio – Huarochirí el 23 de abril de 2004 (fojas 32); 27) copia simple del recibo de pago N° 005, otorgado por el Asentamiento Humano El Paraíso de Cajamarquilla el 2 de julio de 2006 (fojas 33); 28) memoria descriptiva, suscrito por el ingeniero civil Jorge Cajahuaringa Vidalon en noviembre de 2019 (fojas 34); 29) plano perimétrico, suscrito por el ingeniero civil Jorge Cajahuaringa Vidalon en noviembre de 2019 (fojas 36); 30) plano de localización y ubicación, suscrito por el ingeniero civil Jorge Cajahuaringa Vidalon en noviembre de 2019 (fojas 37); y; 31) certificado literal de la partida registral P02128517 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 38).

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 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. 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 las solicitudes.

7.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8.- Que, en el caso en concreto, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.º 470-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2020 (fojas 43), concluyendo en aquella oportunidad respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N.º P02128517 del Registro de Predios de la Oficina

Registral de Lima, con CUS N.º 35953; **ii)** se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Lurigancho por un plazo indefinido para el uso, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, destinado a parque; **iii)** mediante resolución N.º 0936-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de setiembre de 2019, se dispone la inscripción del Dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales **iv)** de acuerdo al cuadro general de distribución de áreas de plano de trazado y lotización N.º 238-COFOPRI-99-GT, del Asentamiento Humano Paraíso de Cajamarquilla, “el predio” ha sido aprobado como equipamiento urbano de Recreación Pública destinado a Parque; **v)** del visor del Minagri, se observa que se encuentra dentro de la Comunidad Campesina de Jicamarca; **vi)** visualizadas las imágenes satelitales en el periodo 2002 – 2019, se advierte que “el predio” se encuentra sobre zona de expansión urbana consolidada, el 06/2002 contaba con construcciones de aproximadamente 120 m² (28.64 % de “el predio), el 05/2011, se observa un área construida de 274 m² (65.41 % de “el predio) y el 10/2018 hasta la fecha se observa construido en casi un 80 % de “el predio” con material noble; y, **vii)** se encuentra superpuesto totalmente sobre zonificación Zona de Residencial Media – RDM, la misma que es compatible con el uso de uso de vivienda que se le viene dando, de acuerdo al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Lurigancho (Área de Tratamiento Normativo I – IV) aprobado por Ordenanza N.º 1099-MML del 30 de noviembre de 2007.

9.- Que, es pertinente mencionar que de la revisión de la referida partida registral N.º P02128517 se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

10.- Que, de la evaluación descrita en el numeral ii) del considerando que antecede, se colige que “el predio” tiene la condición de dominio público desde su origen, debido que constituye un área de equipamiento urbano; asimismo, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Lurigancho; motivo por el cual, reviste el carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73º de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2º de “el Reglamento”; razones por las cuales la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” deviene en improcedente, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

11.- Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada

12.- 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 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, a fin de que determine el cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, por el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 793-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2020, y el Informe Técnico Legal N.º

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANDRES ABAD RAMOS COCHACHES** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo primer considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

POI 20.1.1.8.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario