

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0689-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 640-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **YOLANDA IDOLINA NOLASCO NOLASCO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 90,61 m² ubicada en el Asentamiento Humano Villa Alejandro II, ampliación Mz O, Lote 01 A, en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3.- Que, mediante escrito presentado el 8 de setiembre de 2020 (S.I. N° 13968-2020) **YOLANDA IDOLINA NOLASCO NOLASCO** (en adelante “la administrada”), peticiona la venta directa del “el predio”, invocando la causal “c” del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 01). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de la constancia de vivencia emitida por el AA.HH. Villa Alejandro II Ampliación Zona “E” del distrito de Lurín el 29 de mayo de 2014 (fojas 2); **3)** copia simple de la constancia de posesión para servicios básicos N.º 0549-2016-SGPUCGDUGT/ML, emitida por la Municipalidad Distrital de Lurín el 27 de setiembre de 2016 (fojas 3); **4)** copia de la declaración jurada de autoevaluó HR y PU de los años 2013 y 2014 (fojas 4 a fojas 11); **5)** copia simple del recibo de pago del impuesto predial del 2014 (fojas 12); **6)** copia de la declaración jurada emitida por “la administrada” en mayo de 2016 (fojas 13); **7)** solicitud presentada por “la administrada” a COFOPRI (fojas 14); **8)** copia del certificado de búsqueda catastral emitido en julio de 2014 (fojas 15); **09)** copia de la partida registral N.º P03209001 emitida por la Zona Registral N° IX- Sede Lima (fojas 16); **10)** memoria descriptiva y plano perimétrico P-01 suscrito por el Ing. Civil Alex Salvador Manrique con registro C.I.P. N.º 79167 en julio de 2016 (fojas 18 al 22); **11)** plano de trazado y lotización del Asentamiento Humano Villa San Camilo emitido en marzo de 2000 (fojas 30); y, **12)** copia del recibo de pago de la constancia de posesión y solicitud de constancia de posesión, emitidas en febrero de 2016 (fojas 34 y 35).

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, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N.º 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.º 064-2014-SBN (en adelante “la Directiva N.º 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; 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” establecen 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 las solicitudes.

7.- 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 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.

8.- Que esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N.º 00900-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2020 (fojas 36) el que concluye respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 28,34 m² (representa el 31.28% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la partida registral N.º P03209001 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N.º 81191, destinada a área de equipamiento urbano (parque Jardín), en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, proceso que aún no ha culminado, de conformidad con lo señalado en el artículo 2º^[1] y literal a) del artículo 3º^[2] del Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.
- ii. 51,34 m² (representa el 56.66% de “el predio”) se superpone con vía pública denominada Pasaje s/n, según el Plano de Trazado y Lotización N.º 2175-COFOPRI -99-GT, inscrito a favor de COFOPRI en la partida registral N.º P03208737 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iii. 7.21 m² (representa el 7.96% de “el predio”) se superpone con vía pública denominada Calle Mariano Melgar, inscrito a favor de COFOPRI en la partida registral N.º P03151470 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iv. 3.72 m² (representa el 4.10% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del terceros en la partida registral N.º P03215747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

9.- Que, se ha verificado que las áreas descritas en los ítems i), ii) y iii) del considerando precedente, se encuentran inscritas a favor de COFOPRI y que a su vez constituyen bienes de dominio público (equipamiento urbano y vía pública), inalienables e imprescriptibles, de conformidad con el artículo 73º^[3] de la “Constitución Política del Perú”, concordado con el literal a)^[4] del numeral 2.2 del artículo 2º de “el Reglamento”, y el literal g)^[5] del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo N° 1202 – “Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en Materia de Acceso a la Propiedad Formal”, razón por la cual no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

[1] Artículo 2.- Créase la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.

[2] Artículo 3.- Para cumplir el objetivo del Artículo 2 de la presente ley, son funciones de COFOPRI:

a) Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los Artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.

10.- Que, respecto al área descrita en el ítem iv) del octavo considerando de la presente resolución, se ha determinado que se encuentra inscrita a favor de terceros, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, en atención a lo dispuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

11.- Que, al haberse determinado que “el predio” en su totalidad no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, ésta carece de competencia para evaluar y/o aprobar actos de disposición sobre éste, en atención a lo dispuesto en la normativa indicada en el quinto considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa efectuada por “la administrada” y disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12.- Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección 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 Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 782-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0764-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **YOLANDA IDOLINA NOLASCO NOLASCO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 8.0.1.8

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

[3] **Artículo 73.-** 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.

[4] **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.

[5] **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.