



RESOLUCIÓN N° 048-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de enero de 2018

VISTO:

El Expediente N° 751-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **"ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO SAN ISIDRO"**, representada por Magaly E. Uceda Moreno, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 5 780,90 m², ubicado en el Asentamiento Humano San Isidro Mz. 39 Lote 1, en el distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha, departamento de Ica, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral P07039363 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, Zona Registral N° XI – Sede Ica, con CUS N° 19687, en adelante "el predio"; y,

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"); 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 7 de setiembre de 2017 (S.I N° 30529-2017), la **"ASOCIACION DE COMERCIANTES DEL MERCADO SAN ISIDRO"**, representada por Magaly E. Uceda Moreno (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del certificado literal de la partida N° P07039363 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 2 al 7); **b)** plano de ubicación y localización U-01 de setiembre de 2017 suscrito por el ingeniero civil Julio Pastor



Crespo Gabriel (fojas 8); **c**) copia simple del plano perimétrico de setiembre de 2017 suscrito por el ingeniero civil Julio Pastor Crespo Gabriel (fojas 9); **d**) memoria descriptiva de setiembre de 2017 suscrito por el ingeniero civil Julio Pastor Crespo Gabriel (fojas 10); **e**) Partida N° 11011128 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chincha, Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 11 al 18); **f**) copia certificada de la autorización provisional del 28 de marzo de 2015 emitido por la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo (fojas 22); **g**) copia certificada de la Resolución N°1013-2006-MPCH del 20 de octubre de 2006 emitida por la Municipalidad Provincial de Chincha (fojas 23); **h**) copia certificada de la Resolución N° 119-2007-A/MPCH del 5 de marzo de 2007 emitido por la Municipalidad Provincial de Chincha (fojas 24); **i**) copia certificada del Acuerdo de Consejo N° 17-2001-MPCH del 4 de marzo de 2011 emitida por la Municipalidad provincial de Chincha (fojas 25); **j**) copia certificada del Oficio N° 1969-2011-COFOPRI/OZIC del 4 de julio de 2011 emitida por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI (fojas 26); **k**) copia certificada de la memoria descriptiva de mayo de 2017 (fojas 27); **l**) recibo N° 301-038003 de octubre de 2009 y noviembre de 2009 emitido por Electro Sur Medio (fojas 29 y 31); y, **m**) un CD (fojas 32).

4. Que, mediante escrito presentado el 25 de setiembre de 2017 (S.I. N° 32698-2017), “la administrada” adjunta la siguiente documentación: **a**) copia simple de la Resolución N° 2449-2017-GM/MPCH del 19 de setiembre de 2017 emitida por la Municipalidad Provincial de Chincha (fojas 36); y, **b**) copia certificada del registro de padrón de socios de febrero de 2017 emitida por el Notario Flores Quille (fojas 38 al 173).

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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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, la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado y libre disponibilidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

7. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

8. 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.

9. 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.





RESOLUCIÓN N° 048-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la calificación formal, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 335-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2017 (fojas 174), así como se procedió a revisar la partida registral P07039363 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 2 al 7), determinándose, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente de Formalización concluyó la formalización de “el predio” con la emisión del título de afectación en uso otorgado en favor de la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo, para que lo destine a Parque; **ii)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la medida que mediante resolución N° 444-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de mayo de 2015 (foja 176), se dispuso la inscripción de dominio a su favor de conformidad con la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-Vivienda¹; **iii)** mediante Acuerdo de Consejo N° 17-2011-MPCH del 4 de marzo de 2011, la Municipalidad Provincial de Chincha acordó proceder la desafectación y cambio de uso de “el predio”; sin embargo, dicha desafectación no se encuentra inscrita en el Registro de Predios; y, **iv)** cuenta con zonificación zona residencial de densidad media.

11. Que, el artículo 43° de “el Reglamento”², prescribe, entre otros, para el caso de bienes administrados por los Gobierno locales el procedimiento de desafectación será efectuado por éstos.

12. Que, en el caso en concreto, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución “el predio” en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI fue considerado como un lote de equipamiento urbano (parque), bien de dominio público administrado por los Gobiernos locales según el artículo 1°³ de la Ley N° 26664; motivo por el cual en su oportunidad la Municipalidad Provincial de Chincha declaró entre otros su desafectación a través del Acuerdo de Consejo N° 17-2011-MPCH (fojas 25).

13. Que, asimismo debe agregarse que la afectación en uso otorgada por COFOPRI en favor de la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo aún se encuentra inscrita en el Registro de Predios de Lima (Asiento 00004 de la Partida Registral N° P07039363), lo que constituye un impedimento para tramitar su solicitud de venta directa, pues previamente se deberá evaluar en otro procedimiento la extinción de la afectación en uso.

¹ Octava.- Afectaciones en uso a favor de la SBN
Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC. El registrador, por el sólo mérito de dichas resoluciones extenderá el asiento respectivo.

² “La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.
Excepcionalmente, a solicitud de la entidad previo informe sustentatorio, la SBN procederá aprobar la desafectación de los predios de dominio público.
En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento.
La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara.”

³ Artículo 1.- Los parques metropolitanos y zonales, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público bajo administración municipal forman parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles. Su promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento es competencia exclusiva de cada municipalidad distrital o provincial, en el ámbito de su circunscripción, para los fines de los Artículos 66 y 67 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 23853.



14. Que, en ese orden de ideas, para que “la administrada” pueda solicitar la venta directa de “el predio”, previamente esta Superintendencia deberá proceder con la extinción de la afectación en uso; debiéndose además inscribir la desafectación realizada mediante el Acuerdo de Consejo N° 17-2011-MPCH en el Registro de Predios correspondiente.

15. Que, en atención a lo expuesto, 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 resolución.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Informe de Brigada N° 060-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 0054-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la “**ASOCIACION DE COMERCIANTES MERCADO SAN ISIDRO**”, representada por Magaly E. Uceda Moreno, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 7.0.1.8



María del Pilar Pineda Flores

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