



RESOLUCIÓN N° 053-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de enero de 2018

VISTO:

El Expediente N° 937-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **HÉCTOR NILCO ROSALES FLORES** e **ISABEL DARÍA FERNANDEZ CÁRDENAS**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 104,00 m², ubicada en el Asentamiento Humano Huaycán Lote 63-A, UCV 163-B, zona K, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02167355 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 40196, 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 13 de noviembre del 2017 (S.I N° 39724-2017), Héctor Nilco Rosales Flores e Isabel Daría Fernandez Cárdenas (en adelante “los administrados”), solicitan 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: **1)** certificado literal de la partida registral N° P02167355 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 3); **2)** copia simple del plano N° 193-2006-MML/GDU-SPHU/DPTN de febrero del 2006 (fojas 6); **3)** copia simple del recibo del servicio de energía eléctrica emitido el 6 de febrero del 2017 (fojas 7); **4)** copia simple del recibo del servicio de agua potable y alcantarillado emitido el 9 de febrero del 2017 (fojas 9); **5)** copia simple de la declaración jurada de impuestos (HR, PU y HL) correspondiente al periodo 2017 (fojas 9); **5)**



constancia de vivienda emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria Huaycan el 23 de abril del 2013 (fojas 12); **6)** copia simple del Oficio N° 838-04SGPUC/GDU/MDA emitido por la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 13); **7)** copia simple del Acuerdo de Concejo N° 080 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate el 31 de marzo del 2003 (fojas 14); **8)** copia simple de los recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate el 16 de noviembre del 2015 (fojas 15); **9)** copia simple de declaración jurada de impuestos (PU) correspondiente al periodo 2014 (fojas 16); **10)** copia simple del Oficio N° 1710-2003-COFOPRI/GT-JA emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) el 19 de junio del 2003 (fojas 18); **11)** copia simple de la minuta de compra venta de predio celebrada 14 de noviembre del 2011 (fojas 19); **12)** copia simple de la constancia de posesión N° 177-2006 emitido por la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate el 20 de noviembre del 2006 (fojas 21); **13)** copia simple del documento nacional de identidad de Héctor Nilco Rosales Flores (fojas 22); y, **14)** copia simple de la constancia de posesión N° 2416-2014 emitida por la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate el 1 de octubre del 2014 (fojas 23).

4. 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”).

5. 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”.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Que, como parte de la calificación formal, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 530-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre del 2017 (fojas 24), así como se procedió a revisar la partida registral N° P02167355 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 40196 (fojas 26), 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

RESOLUCIÓN N° 053-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 Ate, para que lo destine a parque; **ii)** se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral N° P02167355 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 26); **iii)** mediante Acuerdo de Consejo N° 224-2006 del 10 de julio del 2006, la Municipalidad Metropolitana de Lima acordó proceder la desafectación y cambio de uso de un área de mayor extensión sobre el cual se superpone "el predio"; sin embargo, dicha desafectación del uso del suelo del área reservada para parque no se encuentra inscrita en el Registro de Predios; y, **iv)** cuenta con zonificación zona residencial de densidad media (RDM).

10. Que, el artículo 43° de "el Reglamento"¹, prescribe, entre otros, que para el caso de bienes administrados por los Gobiernos locales el procedimiento de desafectación será efectuado por éstos.

11. Que, en el caso en concreto, tal como se indicó en el noveno 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°² de la Ley N° 26664; motivo por el cual en su oportunidad la Municipalidad Metropolitana de Lima declaró entre otros su desafectación a través del Acuerdo de Consejo N° 224-2006 del 10 de julio del 2006 (fojas 28).

12. Que, si bien "el predio" constituye un bien de dominio privado al haberse desafectado también es que se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y afectado en uso en favor de la Municipalidad Distrital de Ate (Asiento 00002 de la Partida Registral N° P02167355), lo que constituye un impedimento para tramitar su solicitud de venta directa, pues previamente se deberá evaluar, en otros, la inscripción de dominio a favor del Estado³ y la extinción de la afectación en uso.

"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."

² 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.

³ La 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 solo mérito de dichas resoluciones extenderá el asiento respectivo. La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara."

13. Que, en ese orden de ideas, para que “los administrados” puedan solicitar la venta directa de “el predio”, previamente esta Superintendencia deberá proceder con la inscripción de dominio a favor del Estado y la extinción de la afectación en uso; debiéndose además inscribir la desafectación realizada mediante el Acuerdo de Consejo N° 224-2006 en el Registro de Predios correspondiente.

14. Que, en atención a lo expuesto en décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “los administrados” y disponer el archivo definitivo de este una vez consentida la presente resolución.

15. Que, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, sobre el estado actual de “el predio” a fin de que evalúe la inscripción de dominio a favor del Estado.

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, 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° 064-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0060-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **HÉCTOR NILCO ROSALES FLORES** e **ISABEL DARÍA FERNANDEZ CÁRDENAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a las Subdirecciones de Supervisión y de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan 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° 8.0.1.8




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