

## **RESOLUCIÓN N° 109-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de febrero de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 541-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **FIDELINA ALVARADO RAMIREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de 20,00 m<sup>2</sup> que forma parte del predio ubicado en el lote 74, manzana M5, zona C del Asentamiento Humano "Año Nuevo" distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P01166464 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima, 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"), 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 14 de julio de 2017 (S.I. N° 23008-2017), Fidelina Alvarado Ramírez, en adelante "la administrada," solicita la venta directa del "predio" en virtud de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1 ). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **1)** copia de su DNI N° 09317850 (folio 10); **2)** copia simple de la partida N° P01166464 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 12 al 21); **3)** plano de ubicación - localización y plano de perimétrico suscrito por el arquitecto Jaime Pether Zuñiga Cruz (folios 22 y 23); **4)** memoria descriptiva de abril de 2017 suscrito por el arquitecto Jaime



Pether Zuñiga Cruz (folios 24 y 25); **5)** recibos de pago de alquileres de 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2006 y 2008 (folios 26 al 54); **6)** copia simple de la sentencia emitida el 26 de mayo de 2011 por el Tercer Juzgado Especializado en lo Penal de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (folios 55 al 62); **7)** copia simple de la sentencia emitida el 9 de junio del 2011 por el Tercer Juzgado Especializado en lo Penal de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (fojas 63 al 69); **8)** copia simple de la resolución s/n emitida el 8 de marzo de 2012 suscrito por Karla Esther Villalobos Carrera, relatora primera de la Sala Penal Permanente – reos libres de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (fojas 70 al 74); **9)** copia simple del Acta de diligencia Judicial de Levantamiento emitido el 23 de agosto de 2016 y suscrito por Beatriz Isabel Barreda Valverde, especialista judicial de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (fojas 75 al 78); **10)** copia simple del contrato de locación entre la Cooperativa de Vivienda San Hilarión y Fidelina Alvarado Ramirez celebrado el 29 de junio de 2008 (fojas 79 y 80); **11)** certificado negativo de propiedad emitido por la Oficina Registral N° IX Sede Lima (fojas 81); y, **12)** carta poder que otorga Fidelina Alvarado Ramirez a favor de Mónica Castillo Alvarado (fojas 83) .



**4.** Que, el 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, el numeral 6.1) de la “Directiva N.º 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N.º 006-2014/SBN”.



**6.** Que, por su parte 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.

**7.** Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N.º 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 transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

**9.** Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 180-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2017 (fojas 85), el cual concluye lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano representado por la



## **RESOLUCIÓN N° 109-2018/SBN-DGPE-SDDI**

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral P01166464 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX- Sede Lima (fojas 93), en mérito de la Resolución N° 207-2010/SBN-GO-JAR del 19 de agosto de 2010; ii) fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente de formalización concluyó con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor del Asentamiento Humano Año Nuevo Zona C, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones de conformidad con el artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803, concordado con el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC<sup>1</sup> modificado por el Decreto Supremo N° 005-2005-JUS; iii) constituye un área de equipamiento urbano destinado a servicios públicos complementarios – servicios comunales, según consta del Plano de Trazado y Lotización N° 1239-COFOPRI-99-GT del 9 de septiembre de 1999; iv) cuenta con zonificación de CZ- Comercial Zonal, de conformidad a la Ordenanza N° 1015-MML; y, v) de acuerdo a la consulta realizada al SINABIP, se advierte el Informe N° 486-2016/SBN-DGPE-SDS emitido el 27 de abril de 2016, por la Subdirección de Supervisión de la SBN (fojas 98), según el cual concluye que la entidad afectataria (Asentamiento Humano Año Nuevo Zona C), no cumple con destinar al fin asignado, el predio de 399,99 m<sup>2</sup>, sobre el cual se superpone “el predio”.



10. Que, toda vez que se ha emitido el informe N° 486-2016/SBN-DGPE-SDS como parte del procedimiento de extinción de la afectación en uso, esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE) mediante Memorando N° 3252-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de octubre de 2017 (fojas 98), reiterado con Memorando N° 3458-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 99), informe si la aludida afectación en uso se encuentra vigente. En atención a lo solicitado “la SDAPE”, hace de conocimiento a esta Subdirección, a través del Memorando N° 5252-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de diciembre de 2017 (fojas 100), que dicho procedimiento ha sido objeto de observaciones, las cuales tienen que ser subsanadas por la Subdirección de Supervisión – SDS; en ese sentido, una vez subsanadas, “la SDAPE” continuará con la evaluación del procedimiento de extinción de la afectación en uso.



11. Que, en virtud de lo expuesto si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, también lo es que aún se encuentra vigente la afectación en uso realizada por COFOPRI lo que constituye impedimento para tramitar su solicitud de venta directa, pues previamente se deberá **evaluar** la extinción de la afectación en uso antes señalada por parte de la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN en otro procedimiento administrativo en donde se garantice el debido proceso de la parte interviniente.

<sup>1</sup> El artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803 Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se establece que “las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan”. En ese mismo sentido, el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, establece que COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.



12. Que, en ese orden de ideas, para que "la administrada" pueda solicitar la venta directa de "el predio", previamente esta Superintendencia deberá evaluar la extinción de la afectación en uso; y de proceder la extinción recién podrá solicitar la venta directa de "el predio", para lo cual deberá cumplir con los requisitos que exige la causal de venta directa que haya invocado.

13. Que, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada" y disponerse el archivo definitivo de éste una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar su pretensión teniendo en cuenta lo expuesto en el considerando precedente de la presente resolución.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, está Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, en relación a la afectación en uso que recae sobre "el predio".

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, modificatorias y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N°121-2018/SBN-DGPE-SDDI y el informe de Brigada N° 156-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2018.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **FIDELINA ALVARADO RAMIREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que procedan conforme a sus atribuciones

**Artículo 3°.** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**  
P.O.I. 8.0.1.8



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