



RESOLUCIÓN N° 121-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de febrero de 2017

VISTO:

El expediente N° 093-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROBERTO CUBA BEJAR**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 391.47 m², conformado por el lote 18 de la manzana 88, y los lotes 17 y 18 de la manzana 89, ubicado en el Asentamiento Humano Ampliación Los Ángeles "A" Pamplona Alta, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio matriz inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P03070956 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, sin registro CUS; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 4 de enero de 2017 (S.I. N° 00302-2017), Roberto Cuba Bejar (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", sustentado en la causal "d" del artículo 77° de "el Reglamento"¹ (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple del Documento

¹ Artículo 77° del Reglamento

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente (entiéndase literal c), pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



Nacional de Identidad de "el administrado" (foja 2); **2)** copia simple del Oficio N° 4630-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre de 2016 (foja 3); **3)** copia simple del Oficio N° 582-2016-MML-GDU-SPHU de fecha 31 de mayo de 2016, suscrito por la Arq. María Antonieta Proaño Tataje, Subgerente de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (foja 4); **4)** copia simple de la Ordenanza N° 1954 de fecha 28 de abril de 2016, suscrita por José Manuel Villalobos Campana y Carmen Patricia Juárez Gallego en calidad de Secretario General del Concejo y Teniente Alcalde encargada de la Alcaldía, ambos de la Municipalidad Metropolitana de Lima respectivamente (foja 5); **5)** copia simple del Plano Perimétrico y Ubicación N° 051-2016/MML/GDU/SPHU/DD de Febrero de 2016; elaborado por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (foja 6); **6)** copia simple de la publicación en el Diario El Peruano de la Ordenanza que aprueba desafectación de uso de suelo de área de circulación en el distrito de San Juan de Miraflores, del 05 de mayo de 2016 (foja 7); **7)** copia simple del Plano Perimétrico y Localización del lote 18 de la manzana 88 del Asentamiento Humano Pamplona Alta Sector Los Ángeles, suscrito por el Ingeniero Elio Manuel Rosas Rubio (foja 8); **8)** copia simple de la memoria descriptiva del lote 18 de la manzana 88 del Asentamiento Humano Pamplona Alta Sector Los Angeles, suscrito por el Ingeniero Elio Manuel Rosas Rubio (foja 9); **9)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral del lote 18 de la manzana 88 del Asentamiento Humano Pamplona Alta Sector Los Ángeles, con orden de atención N° 604094422, emitido el 6 de setiembre de 2016 (foja 10); **10)** copia simple del Plano Perimétrico y Localización de los lotes 17 y 18 de la manzana 89 del Asentamiento Humano Pamplona Alta Sector Los Ángeles, suscrito por el Ingeniero Elio Manuel Rosas Rubio (foja 12); **11)** copia simple de la memoria descriptiva del lote 17 de la manzana 89 del Asentamiento Humano Pamplona Alta Sector Los Ángeles, suscrito por el Ingeniero Elio Manuel Rosas Rubio (foja 13); **12)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral del lote 17 de la manzana 89 del Asentamiento Humano Pamplona Alta Sector Los Ángeles, con orden de atención N° 604094422, emitido el 6 de setiembre de 2016 (foja 14); **13)** copia simple de la memoria descriptiva del lote 18 de la manzana 89 del Asentamiento Humano Pamplona Alta Sector Los Ángeles, suscrito por el Ingeniero Elio Manuel Rosas Rubio (foja 16); y, **14)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral del lote 18 de la manzana 89 del Asentamiento Humano Pamplona Alta Sector Los Ángeles, con orden de atención N° 604094422, emitido el 6 de setiembre de 2016.


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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. 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 la solicitud.






RESOLUCIÓN N° 121-2017/SBN-DGPE-SDDI




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° 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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

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 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 nuestro “Reglamento”, la “Directiva N° 006-2014/SBN”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



10. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 152-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero de 2017 (foja 19), donde se determinó lo siguiente:

(...)

4.1. El señor **ROBERTO CUBA BEJAR**, ha solicitado la compraventa directa por la causal establecida en el literal d) del artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151, respecto de “los predios” que suman **391.47 m²** conformado por Lote 16 de la Mz. 88; Lote 17 de la Mz. 89 y Lote 18 de la Mz.89; ubicados en A.A.H.H. Ampliación Los Ángeles “A” Pamplona Alta, en el distrito de San Juan de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima inmersos en una mayor extensión inscrita a favor de El Estado representado por COFOPRI en la Partida Registral N° P03070956 del Registro de Predios de Lima.
(...).”

11. Que, en atención a la evaluación técnica descrita y del estudio de la copia informativa de la Partida Registral N° P03070956 del Registro Predial Urbano, se advierte que “el predio” se encuentra inmerso en un área matriz de 52 768,00 m², registrada a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (foja 22); en la cual se viene efectuando procesos de formalización a cargo de dicha Entidad.

12. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “el predio”, no se encuentra inscrito a nombre del Estado, representado por esta Superintendencia; en tal sentido, de conformidad con la normativa glosada en el sexto, sétimo y octavo considerando de la presente resolución, esta Entidad sólo es competente para la

evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional, así como aquellos que se encuentran bajo su administración, razón suficiente para declarar improcedente la solicitud presentada por "la administrada"; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.



13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, 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 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; y, el Informe de Técnico Legal N° 140-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROBERTO CUBA BEJAR**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.8



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