



## **RESOLUCIÓN N° 171-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San isidro, 15 de marzo de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 112-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JORGE FRANCISCO MORENO MORENO** y **ADRIANA BETTY RAMIREZ DELGADO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 182,51 m<sup>2</sup>, ubicado en Lote 2, Mz. 137C, Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, Etapa Quinta, Sector Vallecito Alto, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 30 de enero de 2017 (S.I. N° 02845-2017), **JORGE FRANCISCO MORENO MORENO** y **ADRIANA BETTY RAMIREZ DELGADO** (en adelante “los administrados”), peticionan la venta directa de “el predio” invocando la causal a) y c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, presentan, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copias simples del Documento Nacional de Identidad de “los administrados” (fojas 4 y 5); **2)** memoria descriptiva emitido en diciembre de 2016 (fojas 6 a 8); **3)** plano de ubicación de diciembre de 2016 (fojas 9 a 11); **4)** plano perimétrico de diciembre de 2016 (fojas 12 a 14); **5)** fotografías de “el predio” (fojas 15 a 18); **6)** copia simple de Declaración Jurada de Autovalúo de los años 2012 y 2013 (fojas 19 y 20); **7)** certificado de Búsqueda catastral N° 00051-2017 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro – SBN del 20 de enero de 2017 (fojas 22); y,



8) Copia Literal de la partida registral N° PO3125093 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima – Oficina Registral Lima, del 15 de abril de 2013 (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), es decir, los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el mencionado artículo 77°.



5. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

6. 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.



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



8. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por “los administrados”, se emitió el Informe de Brigada N° 225-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2017 (fojas 26), el cual se concluyó lo siguiente:

“ (...)

4.2. “El predio” no constituye propiedad del Estado y se encuentra inmerso en una mayor extensión inscrita en la Partida Registral N° P03200879 del Registro de Predios de Lima; correspondiente al Pueblo Joven José Carlos Mariátegui - V Etapa, Sector Vallecito Alto, distrito de Villa María del Triunfo, Provincia y Departamento de Lima, ocupando parte de la vía pública (Calle Contamaná) y Área Reservada, denominada así por COFOPRI en el Plano de Trazado y Lotización del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui - V Etapa, Sector Vallecito Alto, del distrito de Villa María del Triunfo, Provincia y Departamento de Lima.

4.3 En relación a los documentos que sustentan las causales invocadas, se aclara que si bien las fotografías alcanzadas por “los administrados” permiten visualizar las obras civiles de carácter permanente que existen en todo el perímetro de “el predio” sustentando la posesión; sin embargo no es factible determinar la fecha de ocupación de “el predio” ya que la Declaración Jurada de Autoavaloúo presentada es



## **RESOLUCIÓN N° 171-2017/SBN-DGPE-SDDI**

del año 2013 y porque hace referencia a un inmueble ubicado en la Av. Progreso N° 255, Mz. D, Lote 14, en el distrito de Villa María del Triunfo, Provincia y Departamento de Lima que no es materia de evaluación y no al Lote 3 de la Mz. 137 Etapa Quinta, Sector Vallecito Alto, Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, en el distrito de Villa María del Triunfo, Provincia y Departamento de Lima; que corre inscrito en la Partida Registral N° P03125093 del Registro de Predios de Lima a favor de los señores Ramírez Delgado, Adriana Betty y Moreno Moreno, Jorge Francisco, que si es un inmueble físicamente colindante a "el predio".

4.4. Sin perjuicio de lo antes expuesto, se realizaron las consultas pertinentes en las diversas bases gráficas que la SBN accede a manera de consulta como Concesiones Mineras del INGEMMET, Sistema Vial del MTC, Restos Arqueológicos del Ministerio de Cultura, Áreas Reservadas del Ministerio del Ambiente, PETT (Proyecto Especial de Titulación de Tierras), Base gráfica de Portafolio, Base gráfica de Recuperación, Procesos Judiciales y Trámites de S.I., las cuales no muestran información alguna de "el predio" solicitado.

4.5. Predio tiene zonificación RDM (Residencial de Densidad Media) de acuerdo al Plano de Zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana ordenanza 620 – MML. Plano de zonificación de Lima Metropolitana Villa María del Triunfo – Área de Tratamiento Normativo I, Ordenanza N° 1084-MML del 11.10.07, publicado el 18.10.07.  
(...)

9. Que, en atención a lo señalado en el Informe de Brigada descrito en el considerando precedente ha quedado demostrado que "el predio" no cuenta con inscripción a nombre del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, asimismo, cabe mencionar que se encuentra en un área de mayor extensión inscrita en la Partida registral N° P03200879 del Registro de Predios de Lima, lo que coincide con lo señalado en el Certificado N° 00051 – 2017 del 20 de enero de 2017 (fojas 22), presentado por "el administrado"; cabe precisar que revisada la mencionada partida se advierte que tiene como titular al Estado representado por COFOPRI.

10. Que, además de lo señalado, técnicamente se ha determinado que recae sobre vía pública (Calle Contamaná), que constituye bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible destinados a uso o servicio público, conforme lo establece el artículo 73° de la Constitución, concordante con el literal a), numeral 2.2 del artículo 2 de "el Reglamento". Asimismo recae sobre Área Reservada, la cual según el "Glosario de Términos Técnico legal de COFOPRI" aprobado por Resolución de Presidencia N° 001-2006-COFOPRI-DC se trata de áreas no destinadas para un fin específico, no forman parte de otro rubro, pueden ser en el futuro destinadas a uso de viviendas.

11. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio", no constituye un bien de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, razón por la cual conforme al artículo 32 de "el Reglamento" descrito en el sexto considerando precedente, corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa directa presentada por "el administrado", debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.





De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG de fecha 06 febrero de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 198-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de marzo de 2017.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JORGE FRANCISCO MORENO MORENO Y ADRIANA BETTY RAMIREZ DELGADO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 5.2.1.8



  
**ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ**  
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES