



RESOLUCIÓN N° 197-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de marzo de 2017

VISTO:

El expediente N° 912-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARCELINO GUTIERREZ QUISPE**, mediante el cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 76,27 m², ubicado en Manzana 51A, Lote 7D, Prolongación Maria Santos Zamudio, Pueblo Joven Inca Pachacutec, Sector Mariano Melgar, distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en las partidas registrales N° P03272449 y P03044119 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, 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 22 de noviembre de 2016 (S.I. N° 32158-2016), Marcelino Gutierrez Quispe (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" por la causal e) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** certificado de búsqueda catastral del 26 de octubre de 2016 (fojas 3 y 4); **c)** plano perimétrico emitido en julio de 2016 (fojas 6); **d)** plano de ubicación y localización emitido en julio de 2016 (fojas 7); **e)** memoria descriptiva emitida en agosto de 2016 (fojas 8); y, **f)** copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 346-2016-SGUCOPHU-GDU-MVMT emitido el 1 de julio de 2016 por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo (fojas 9).



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, 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.

6. 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.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en el caso concreto corre a fojas 3, el certificado de búsqueda catastral del 26 de octubre de 2016, presentado por “el administrado”, según el cual “el predio” se superpone parcialmente con las partidas registrales N° P03272449 y P03044119.

9. Que, la información indicada en el considerando que antecede ha sido corroborada con el Informe de Brigada N° 1940-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2016 (fojas 10 y 11), donde se determinó lo siguiente:

“(...)

4.1 “El predio” se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto, en área de 74,37 m² (representa el 97,5 %), con el Lote 7C de la Mz. 51A del Pueblo Joven Inca Pachacutec Sector Mariano Melgar, inscrito a favor de **COFOPRI**, en la Partida N° P03272449 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, destinado a **ÁREA RESERVADA**, con el mismo uso asignado. A la fecha no cuenta con Registro CUS asignado.
- Y lo que resta de un área de 1,90 m² (representa el 2,50 %), superpuesto con el Lote 27 de la Mz. 51 del Pueblo Joven Inca Pachacutec Sector Mariano Melgar, inscrito a favor de **Marcelino Gutierrez Quispe** (“el administrado”) y **Teodosia Dipaz Curo de Gutierrez**, en la Partida N° P03044119 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima.
Resultados que guardan relación con lo descrito en Certificado de Búsqueda Catastral, expedido por la Oficina Registral de Lima el 17 de octubre de 2016, presentado por “el administrado”.

4.2 “El predio” cuenta con zonificación **Residencial de Densidad Media - RDM**, con usos permisibles: **Unifamiliar, Multifamiliar** y las señaladas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

(...).”



RESOLUCIÓN N° 197-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en virtud del Informe de Brigada descrito en el considerando que antecede y de la revisión de los antecedentes registrales se concluye respecto de “el predio” que se superpone con las siguientes áreas: i) 74,37 m², que representa el 97,5% de “el predio”, inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal en la partida N° P03272449 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, destinado a área reservada (fojas 12 al 14); y, ii) 1,90 m², que representa el 2,50% de “el predio”, inscrita a favor de “el administrado” y Teodosia Dipaz Curo de Gutierrez, en la partida N° P03044119 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 15 al 17).



11. Que, en relación a lo expuesto en el considerando que antecede, respecto a los 74,37 m² (95,5% de “el predio”) la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) le asignó el uso de área reservada¹ en el procedimiento de formalización a su cargo, proceso que aún no ha culminado (fojas 12).



12. Que, de conformidad con lo expuesto en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución concluimos que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa, de conformidad con la normativa glosada en el quinto y sexto considerando de 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 Directiva N° 006-2014/SBN; y el Informe Técnico Legal N° 234-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MARCELINO GUTIERREZ QUISPE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.8



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

¹ Del Glosario de Términos de COFOPRI, se define como **Área Reservada**: Áreas no destinadas para un fin específico, no forman parte de otro rubro; pueden ser en el futuro destinadas a usos de vivienda u otros.