



RESOLUCIÓN N° 247-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de abril de 2016

VISTO:

El Expediente N° 482-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **HILARIO SUCAPUCA VILCA Y EMILIANA VILLALBA CHAMBI DE SUCAPUCA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 103,50 m², ubicado en el lote 8-A, de la manzana C-1 del Asentamiento Humano Los Eucaliptos de Villa, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida N° P03243743 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 36379, 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 24 de julio de 2015 (S.I N° 17238-2015), Hilario Sucapuca Vilca y Emiliana Villalba Chambi de Sucapuca (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” por causal c) (fojas 2). Para tal efecto, adjuntan - entre otros - los documentos siguientes: **a)** copias certificadas del Documento Nacional de Identidad de “los administrados” (fojas 6); **b)** copias certificadas del Documento Nacional de

Identidad de las menores de edad Gisell Andrea Sucapuca Villalba y Leonor Guadalupe Sucapuca Villalba (fojas 8); **c)** copia certificada del acta de matrimonio de Hilario Sucapuca Vilca y Emiliana Villalba Chambi, emitido por la Municipalidad Distrital de Chorrillos el 28 de noviembre de 2014 (fojas 10); **d)** plano perimétrico de “el predio” (P-01) de junio de 2015 (fojas 11); **e)** plano de ubicación-localización de “el predio” (U-01), de junio de 2015 (fojas 12); **f)** memoria descriptiva de “el predio” (fojas 13); **g)** declaración jurada del impuesto predial (HR y PU) y comprobantes de pago emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 14 al 21); **h)** copia certificada del Acta de Asamblea Extraordinaria convocada por la Comisión Evaluadora de Donaciones del Asentamiento Humano Eucaliptos de Villa S.J.M. el 3 de diciembre de 2004 (fojas 22); **i)** solicitud de inspección judicial presentada ante los Juzgados de Paz Letrados del Módulo Básico de Justicia de San Juan de Miraflores (Trebol) de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, el 4 de junio de 2015 (fojas 28); **j)** copia certificada de la constancia de posesión N° 1172-2006-MDSJM emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 30 de noviembre de 2006 (fojas 32); **k)** copia literal de la partida N° P03243743 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 33); **l)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 318-2015-SGOPCGT-GDU-MDSJM emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 8 de junio de 2015 (fojas 54); **m)** copia simple del acta de constatación policial emitido por la Comisaria de Mateo Pumacahua el 18 de noviembre de 2014 (fojas 55); **n)** recibos de telefonía móvil emitidos por la Empresa Movistar (fojas 56 y 57); **ñ)** recibos del servicio eléctrico emitidos por la Empresa Luz del Sur (fojas 58 y 59); **o)** certificados negativos de propiedad emitidos por la Zona Registral N° IX – Sede Lima el 20 de octubre de 2014 (fojas 60 y 61); **p)** copia simple del escrito presentado de 9 de febrero de 2015 ante la SBN (S.I. N° 02676-2015) (fojas 62); **q)** copia simple del escrito presentado el 20 de febrero de 2015 ante la SBN (S.I. N° 03599-2015) (fojas 67); **r)** escrito presentado el 6 de agosto de 2012 ante la SBN (S.I. N° 12533-2012); y, **s)** copia simple del escrito presentado en marzo de 2013 ante la SBN (S.I. N° 03420-2013) (fojas 70).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”, desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 064-2014-SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”), de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva y el Texto Único Ordenado de Procedimientos Administrativos de esta Superintendencia, aprobado por el Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la compraventa directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes (...).”*



RESOLUCIÓN N° 247-2016/SBN-DGPE-SDDI

7. 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.

8. 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.

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante la “LPAG”), establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se elaboró el Informe de Brigada N° 1352-2015/SBN-DGPE-SDDI del 1 de octubre de 2015 (fojas 73), ampliado mediante Informe de Brigada N° 328-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2016 (fojas 76), según el cual, concluye respecto a “el predio”, lo siguiente:

(...)

- 4.1 De la evaluación técnica se desprende que “el predio” se superpone totalmente con el predio inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN en la partida N° P03243743 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, signado con registro SINABIP N° 12085 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 36379, con uso: Servicios comunales. Cabe indicar que “el predio” representa el 26.73% del área total inscrita de 387,10 m².
- 4.2 Revisado el asiento 00006 de la partida N° P03243743 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, se realizó la extinción de la afectación en uso que corre inscrita en el asiento 00003 de esta partida por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, en mérito a la Resolución N° 353-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 12.06.2014 mas no el uso del predio inscrito en la presente partida y que realizada la consulta pertinente de esta partida no se ha efectuado ningún acto registral posterior a dicho asiento.
- 4.3 Consultado en la Base Gráfica de COFOPRI que obra en esta Superintendencia se ubicó el plano de trazado y lotización N° 1200-COFOPRI-2001-GT del Asentamiento Humano Los Eucaliptos producto de la modificación del anterior plano (PTL N° 3550-COFOPRI-2000-GT) visualizándose en el cuadro general de distribución de áreas que la Mz C1, Lote 08, del cual forma parte “el predio” ha sido aprobado como **área de servicios públicos complementarios resultantes para servicios comunales**.

4.4 Efectuada la revisión del Certificado de Parámetros N° 318-2015-SGOPCGT-GDU-MDSJM de fecha 08.06.2015 presentado por los solicitantes el predio se ubica en zona de reglamentación especial 4 (ZRE4)-Ex Parque Zonal N° 23-A (5) en área de tratamiento normativo I que hace referencia a zona de riesgo por estar sobre relleno sanitario, además se requiere levantar la calificación de Parque Zonal que impide asignar otra zonificación consignándose la Ordenanza N° 1084-MML.

4.5 Revisada la Ordenanza N° 1044-MML de fecha 13.07.2007 que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de la zona de reglamentación especial de los Pantanos de Villa que forma parte del área de tratamiento normativo IV de Lima Metropolitana y modifica parcialmente la Ordenanza N° 184-MML y que de conformidad con el plano N° 01, se verifica que el predio recae en área de tratamiento normativo IV con zonificación de reglamentación especial (parque zonal N° 23-A) (5) no obstante el anexo N° 02 define el ámbito dentro del cual se ubica el predio como:

- Zona de riesgo por estar sobre relleno sanitario.
- Deberán elaborarse estudios de suelos y condiciones de salubridad del asentamiento para definir dotación de servicios y condiciones para su regularización.
- Además se requiere levantar la calificación de Parque zonal que impide asignar otra zonificación.

(...).”

12. Que, de conformidad con 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.

13. Que, de la evaluación técnica descrita en el décimo primer considerando de la presente resolución y de la evaluación de los antecedentes registrales de “el predio” se advierte que, éste se encontraba inscrita a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal- COFOPRI, en la Partida N° P03243743 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, el cual estuvo afectado en uso en favor del Asentamiento Humano Los Eucaliptos (en adelante “el Asentamiento Humano”), para que lo destine al uso servicios comunales (Asiento 00003). Sin embargo, mediante Resolución N° 353-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de junio de 2014 (Asiento 00005), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN, dispuso la inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, así como la extinción de la afectación en uso al haber determinado que “el Asentamiento Humano” no ha cumplido con destinar el predio a la finalidad otorgada (Asiento 00006).

14. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución, se concluye respecto de “el predio” que si bien es cierto se ha producido la extinción de la afectación en uso, también lo es que, aún no se ha producido su desafectación, por lo que constituye un bien de dominio público por tratarse de un lote de equipamiento urbano destinado al servicio público, de carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del

¹ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.



RESOLUCIÓN N° 247-2016/SBN-DGPE-SDDI

numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”², y el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en Materia de Acceso a la Propiedad Formal³.

15. Que, asimismo, la causal invocada por “los administrados” (literal “c” del artículo 77° de “el Reglamento”), exige la compatibilidad del uso con la zonificación aprobada. En el caso concreto, está demostrado que “el predio” recae sobre ZRE 4 - Zona de Reglamentación Especial – Ex Parque Zonal N° 23-A (5); zonificación que es incompatible con el uso para el cual lo solicitan “los administrados” (Vivienda); conforme se puede inferir del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 318-2015-SGOPCGT-GDU-MDSJM del 08 de junio de 2015, en donde claramente se señala que es una **Zona de riesgo por estar sobre un relleno sanitario** (fojas 54), la cual es una razón más para declarar improcedente la solicitud de venta directa.

16. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, existe razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “los administrados”; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, 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 el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 280-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2016.

² a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

³ g) **Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **HILARIO SUCAPUCA VILCA Y EMILIANA VILLALBA CHAMBI DE SUCAPUCA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



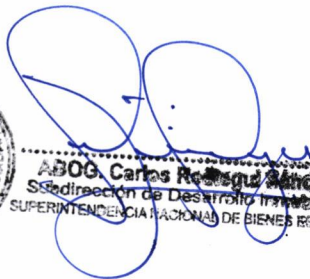
Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3°.- DERIVAR el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8




ABOG. Carlos Rodríguez Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES RAJONALES