



RESOLUCIÓN N° 259-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de abril de 2017

VISTO:



El Expediente N° 105-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ARNULFO VARGAS FIGUEROA** y **DINA MANDUJANO AMPUDIA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 70,00 m², ubicado en la Calle 2, Mz. K, Lt. 4, del "Pueblo Joven 28 de Julio", del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida N° P02151548 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 32951, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 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 Memorando N° 243-2017/SBN-SG-UTD, la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia nos remite las solicitudes presentadas el 30 y 31 de enero de 2017 (S.I. N° 02913-2017 y S.I. N° 03025-2017), mediante la cual Arnulfo Vargas Figueroa y Dina Mandujano Ampudia (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio" por las causales c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan - entre otros - los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Arnulfo Vargas Figueroa (fojas 8); **b)** copia simple del documento nacional de identidad de Dina Mandujano Ampudia (fojas 9); **c)** copia simple del contrato privado de compra venta de "el predio", del 28 de

septiembre de 2001 (fojas 12); **d**) copia simple de la constancia de posesión emitida por la Junta Directiva Central del AA.HH. 28 de Julio – Campoy el 13 de septiembre de 1997 (fojas 14); **e**) copia simple de la constatación de vivencia emitida por la Gobernación Distrital de San Juan de Lurigancho el 5 de enero de 2016 (fojas 15); **f**) copia simple de la constancia de vivencia emitida por el AA.HH. 28 de Julio – Campoy – San Juan de Lurigancho el 5 de noviembre de 2016 (fojas 16); **g**) copia simple de la declaración jurada de autoavaluo del 2001 (HR), emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 17); **h**) copia simple de la declaración jurada de autoavaluo del 2001 (PU), emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 18); **i**) copia simple de la declaración jurada de autoavaluo de 1997 (HR), emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 21); **j**) copia simple de la declaración jurada de autoavaluo de 1997 (PU), emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 22); **k**) declaración jurada suscrita el 23 de enero de 2017 por Julio Toribio Osorio; **l**) copia simple de la Resolución Sub-Gerencial N° 218-07-SGIP-GDU/MSJL emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 7 de mayo de 2007 (fojas 34); **m**) copia literal de la partida N° P02151548 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 39); **n**) memoria descriptiva de “el predio”, del 18 de enero de 2017 (fojas 43); **ñ**) plano perimétrico de “el predio” (P-01), de enero de 2017 (fojas 44); **o**) plano de ubicación y localización de “el predio” (U-01), de enero de 2017 (fojas 45); **p**) copia simple de los recibos de pago por impuesto predial, emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 59); y, **q**) fotografías de “el predio” (fojas 67).



4. Que, mediante solicitud presentada el 6 de febrero de 2017 (S.I. 03607-2017), “los administrados”, adjuntan el documento denominado “Declaración Jurada de Construcción del Predio”, suscrita por “los administrados” el 29 de enero de 2017 (fojas 68).



5. 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).



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

7. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. 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.



RESOLUCIÓN N° 259-2017/SBN-DGPE-SDDI

9. 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.

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 formal se emitió el Informe de Brigada N° 0370-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2017 (fojas 70). En dicho informe se concluye, respecto de "el predio", lo siguiente:

(...)

4.1 "El predio", de área 70,00 m², se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto con el predio inscrito a favor de la **Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI**, en la Partida N° **P02151548** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con el Registro **CUS N° 32951**.

4.2 "EL predio" se encuentra **afectado en uso a favor del Pueblo Joven 28 de julio**, por un plazo indefinido, para el desarrollo específico de sus funciones: destinado a: **LOCAL COMUNAL**, como se indica en el Asiento 00003 de la Partida N° **P02151548** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

(...).

12. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica descrita en el considerando que antecede y de la revisión de los antecedentes registrales de "el predio", se advierte que éste fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente de Formalización concluyó la formalización de "el predio" con la emisión del título de afectación en uso en favor del "Pueblo Joven 28 de Julio" (Asiento 00003 de la Partida N° P02151548), por un plazo indefinido con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (fojas 73).

13. Que, en el caso en concreto, si bien es cierto, el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión del referido título de afectación en uso, no es menos cierto que, para que opere la titularidad en favor de la SBN, debe cumplirse con el procedimiento previsto en la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, según la cual: "*Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC*". En ese sentido, no habiéndose emitido resolución alguna, no ha operado el cambio de titularidad de COFOPRI en favor de la SBN.



14. Que, asimismo, debe agregarse que la afectación en uso en favor del “Pueblo Joven 28 de Julio”, aún se encuentra inscrita en el Registro Predial Urbano de Lima (Asiento 00003 de la Partida N° P02151548), lo que constituye otro 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.

15. Que, en ese sentido, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal asuma la titularidad de “el predio” y a la Subdirección de Supervisión verifique el cumplimiento de la finalidad asignada a éste; y de ser el caso, proceda con el procedimiento de extinción de afectación en uso en coordinación con la citada Subdirección de Administración.



16. Que, en ese orden de ideas, para que “los administrados” puedan solicitar la venta directa, previamente esta Superintendencia deberá de asumir la titularidad de “el predio”, y luego de ello – de proceder la extinción de la afectación en uso – recién podrán volver a solicitar la venta directa de “el predio”, para lo cual deberán tomar en cuenta el resultado del informe de brigada descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución y considerar que éste tiene la condición de un bien de dominio público del Estado, el cual sólo será desafectado del dominio público al dominio privado (requisito para su venta directa) siempre que, “los administrados” cumplan con los requisitos que exige la causal de venta directa que hayan invocado.



17. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa y disponer el archivo definitivo de éste, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que puedan volver a presentar su pretensión teniendo en cuenta lo expuesto en el décimo sexto considerando de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Directiva N° 006-2014/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 304-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ARNULFO VARGAS FIGUEROA** y **DINA MANDUJANO AMPUDIA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de conformidad con el décimo quinto considerando de la presente resolución.

Artículo 4°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo sexto considerando de la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.-

POI 5.2.1.8.



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