

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 260-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 754-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PRISCILLA BRANY MAMANI PAREDES** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 109,55 m², ubicado en la Manzana A, Lote Educación, Asentamiento Humano José Gálvez, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02059994 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima Este, con CUS N° 27908, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 8 de septiembre de 2017 (S.I. N° 30706-2017), Priscilla Brany Mamani Paredes (en adelante "la administrada") peticona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) copia de la Asamblea



General Extraordinaria emitida por el Asentamiento Humano Jose Gálvez el 18 de enero de 2010 (fojas 10 y 11); **b)** copia de la relación de socios del Asentamiento Humano José Gálvez (fojas 12 al 14); **c)** copia de la Asamblea General emitida por el Asentamiento Humano José Gálvez el 6 de octubre de 2013 (fojas 15 al 17); **d)** copia de la constancia de vivencia emitida por el Asentamiento Humano Municipal el 25 de febrero de 2014 (fojas 18); **e)** copia de las constancias de matrícula emitidas por la Institución Educativa Privada Corazón de Maria (fojas 22 al 24); **f)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Ernesto Parodi Gonzales emitido en marzo de 2014 (fojas 25); **g)** copia del plano de ubicación suscrito por el arquitecto Ernesto Parodi Gonzales emitido en marzo de 2014 (fojas 26); **h)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Ernesto Parodi Gonzales emitida el 25 de febrero de 2014 (fojas 27 al 29); **i)** copia de la partida registral N° P02059994 de la Oficina Registral de Lima (fojas 30 y 31); **j)** copia del certificado N° 1172-2017 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 28 de agosto de 2017 (fojas 32); **k)** copia del certificado de búsqueda catastral emitida el 6 de setiembre de 2017 (fojas 33 y 34); **l)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro (fojas 35 y 36); **m)** plano perimétrico – ubicación suscrito por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro emitido en agosto de 2017 (fojas 39); **n)** 4 fotografías (fojas 40 y 41); **o)** copia de la hoja resumen del impuesto predial y arbitrios municipales (HR y PU) emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho de los años 2010 y 2017 (fojas 42, 43, 45 y 46); **p)** copia de los recibos de pagos por concepto de impuestos de los años 2010 y 2017 emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 44, 47 y 48); **q)** declaraciones juradas emitidas por Teodosia Crespo Barboza y Alfredo Serafin Huete Aguirre emitidas el 16 y 21 de marzo de 2017, respectivamente (fojas 49 y 51); **r)** CD-ROOM (fojas 53).

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 manera excepcional de 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 "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 septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. 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".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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° 260-2018/SBN-DGPE-SDDI

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

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 23-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2018 (fojas 54 al 56), en el que se determinó, entre otros, respecto de "el predio" que: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N° P02059994 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima Este (fojas 57 al 59), en la medida que fue objeto del proceso de formalización a cargo de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, siendo que dicho Ente de Formalización concluyó con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor del Ministerio de Educación, de conformidad con el artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803, concordado con el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC¹. Sin embargo, mediante Resolución N° 258-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo de 2016 (fojas 61 y 62), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal dispuso la inscripción de dominio y la extinción en uso a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, de conformidad con la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA; **ii)** corresponde a un lote de equipamiento urbano destinado para educación, por lo constituye un bien de dominio público; y, **iii)** se encuentra en zona residencial de densidad media (RDM), de acuerdo al plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima San Juan de Lurigancho, Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por la Ordenanza N° 1081-MML.

11. Que, en tal sentido para realizar la venta directa de un bien de dominio público – como es en el caso concreto – resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para ser destinado a la prestación de uso o servicio público, debiendo para ello "la administrada" cumplir con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre "el predio", advirtiéndose lo siguiente:

¹ 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.



12.1. En relación a las Actas de Asamblea General Extraordinaria emitidas por el Asentamiento Humano José Gálvez el 18 de enero de 2010 (fojas 10) y 6 de octubre de 2013 (fojas 15 al 17); la Constancia de Vivencia emitida por la Asentamiento Humano José Gálvez el 25 de febrero de 2014 (fojas 18); constancias de matrícula emitidas por la Institución Educativa Privada Corazón de María (fojas 22 al 24); las declaraciones juradas emitidas por Teodosia Crespo Barboza el 16 de marzo de 2017 (fojas 49) y Alfredo Serafín Huete Aguirre el 21 de marzo de 2017 (fojas 51); es de indicar que los referidos documentos no han sido emitidos por una entidad pública, por lo que no cumple con la formalidad establecida en el numeral 6.1 de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

12.2. Respecto a los recibos de pagos emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho de los años 2010 y 2017 (fojas 42 al 48); es de señalar que dichos documentos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, por lo que no son idóneos para acreditar la posesión en "el predio".



13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la administrada", requiriéndole mediante el Oficio N° 429-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 71 al 73), que presente la documentación descrita en "la Directiva N° 006-2014/SBN" respecto de la causal c) con la que acredite que viene ejerciendo la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010. Para lo cual, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.



14. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 13 de marzo de 2018 (fojas 71 al 73), en las instalaciones de esta Superintendencia a Casto Teobaldo Mamani Mamani, el cual adjuntó carta poder otorgada por "la administrada" (fojas 74); razón por la cual se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 6 de abril de 2018.**



15. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 78) "la administrada" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

16. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

17. Que, por otro lado, con escrito presentado el 4 de abril de 2018 (S.I. N° 11656-2018) (fojas 77), "la administrada" solicita la devolución de los anexos del escrito presentado el 8 de setiembre de 2017 (S.I. N° 30706-2017). En ese sentido, corresponde declarar procedente, debiendo previamente coordinar con esta Subdirección.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 260-2018/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, finalmente, mediante escrito presentado el 7 de mayo de 2018 (S.I. N° 16487-2018) (fojas 79 y 80), "la administrada" solicita se realice una inspección técnica en "el predio"; en ese sentido, es de precisar que de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.4 de la "Directiva N° 006-2014/SBN", la inspección en campo, de ser necesaria, es programada solo sí, después de revisada la documentación con la que se pretende acreditar la causal invocada, se ha podido determinar que se han cumplido los requisitos formales requeridos; por lo que, habiéndose determinado la inadmisibilidad de la solicitud de venta directa, no resulta viable proceder a realizar la inspección, en la medida que ésta constituye una pretensión accesorio que sólo preexistirá de encontrarse en curso el presente procedimiento.



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; el Informe de Brigada N° 440-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 285-2018-SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **PRISCILLA BRANY MAMANI PAREDES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. 8.0.1.4


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