

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 298-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de mayo de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 148-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JESSICA SALHUA MORALES, FÉLIX HUAMANÍ GUZMÁN y FRANCISCO YORLLINI PÉREZ CRISPÍN**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA**, respecto del predio de 450,00 m<sup>2</sup>, ubicado en Calle Los Héroes del Aseñtamiento Humano Trébol de Villa, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal S/D en la partida registral N° P03140901 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, identificado con Código Único SINABIP – CUS N° 27832; 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 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 13 de febrero de 2018 (S.I. N° 04852-2018) Jessica Salhua Morales, Félix Huamaní Guzmán y Francisco Yorllini Pérez Crispín (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa de “el predio” al encontrarse según dicen en posesión desde el año 2008 (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 000480-2017-SGOPCGT-GDU-MDSJM emitido por la Municipalidad de San Juan de Miraflores a favor de Jessica Salhua Morales, el 9 de febrero de 2017 (foja 3); **b)** copia simple de recibos de baja emitidos por la Municipalidad de San Juan de Miraflores, con sello de cancelación del 25 de enero de 2018 (foja 4); **c)** copia simple del certificado de



supervivencia de persona capaz emitido por el Colegio de Notarios de Lima favor de Jessica Salhua Morales, el 8 de junio de 2017 (foja 5); **d)** copia simple de la Declaración Jurada de Autovaluo (HR y PU) emitida por la Municipalidad de San Juan de Miraflores a favor de Jessica Salhua Morales, el 24 de abril de 2017 (foja 6); **e)** copia simple del documento nacional de identidad de Jessica Salhua Morales (foja 8); **f)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 000479-2017-SGOPCGT-GDU-MDSJM emitida por la Municipalidad de San Juan de Miraflores a favor de Félix Huamani Guzmán, el 9 de febrero de 2017 (foja 9); **g)** copia simple de la Declaración Jurada de Autovaluo (HR y PU) emitida por la Municipalidad de San Juan de Miraflores a favor de Félix Huamani Guzman, el 31 de marzo de 2017 (foja 10); **h)** copia simple del certificado de supervivencia de persona capaz emitido por el Colegio de Notarios de Lima favor de Félix Huamani Guzmán, el 7 de junio de 2017 (foja 12); **i)** copia simple del certificado de supervivencia emitido por la Policía Nacional del Perú, el 21 de agosto de 2016 (foja 13); **j)** copia simple del documento nacional de identidad de Félix Huamani Guzmán (foja 14); y, **k)** copia simple del Informe N° 3306-2017/SBN-DGPE-SDS del 27 de diciembre de 2017 (foja 15).



**4.** Que, mediante escrito presentado el 2 de mayo de 2018 (S.I. N° 15858-2018) Jessica Salhua Morales reitera su voluntad de compra de "el predio", señalando entre otros, estar en posesión del mismo desde el año 2006 (foja 17).

**5.** Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto 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 "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, 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, asimismo, el artículo 48° de "el Reglamento" regula que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

**8.** 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 de 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 "el Reglamento", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**9.** Que, de la calificación de la solicitud presentada por "los administrados" esta Subdirección emitió el Informe de Preliminar N° 462-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2018 (foja 20), así como realizó el análisis de los antecedentes registrales, determinándose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal S/D en la partida registral N° P03140901 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (foja



**RESOLUCION N° 298-2018/SBN-DGPE-SDDI**

23); ii) constituye un equipamiento urbano destinado a Educación; y, iii) tiene zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) de acuerdo al plano de zonificación conforme al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana aprobado por Ordenanza 10444-MML publicado el 12 de julio de 2007.



10. Que, por otro lado, de la revisión del informe preliminar descrito en el considerando que antecede y 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 otorgado en favor del Ministerio de Educación, inscrito en el Registro de Predios de Lima el 20 de marzo de 1998.



11. Que, en el caso concreto, si bien es cierto que 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, aún no ha operado el cambio de titularidad de COFOPRI en favor de la SBN.



12. Que, asimismo, debe agregarse que la afectación en uso en favor del Ministerio de Educación aún se encuentra inscrita en el Registro de Predios de Lima (Asiento 00001 de la Partida P03140901) 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; siendo que en el presente caso, la Subdirección de Supervisión ha realizado las acciones de supervisión correspondiente mediante Informe N° 3306-2017/SBN-DGPE-SDS (foja 15).

13. Que, en ese orden de ideas, para que "los administrados" puedan solicitar la venta directa de "el predio", 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 su venta directa, siempre que, "los administrados" cumplan con los requisitos que exige la causal de venta directa que hayan invocado.

14. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "los administrados" y disponerse 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 tercer considerando de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013/SBN; Ley N° 27444, el Informe de Brigada N° 510-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2018 y el Informe Técnico legal N° 324-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2018.



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JESSICA SALHUA MORALES, FÉLIX HUAMANÍ GUZMÁN y FRANCISCO YORLLINI PÉREZ CRISPÍN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I.: 8.0.1.8



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