

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 305-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de mayo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 837-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARLOS EDUARDO BOCANEGRA DAGA** mediante la cual solicita la **DESAFECTACION** y **VENTA DIRECTA** de un predio de 610,70 m², ubicado en el Pueblo Joven Pamplona Alta, Lote CD, Sector Víctor Raul Haya, distrito San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, 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 solicitud presentada el 3 de noviembre de 2016 (S.I. N° 30340-2016), Carlos Eduardo Bocanegra Daga (en adelante "el administrado") peticiona la desafectación y la venta directa en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1 al 11). Para tal efecto adjunta -entre otros- la documentación siguiente: **a)** copia certificada de su documento nacional de identidad (foja 12); **b)** Resolución de Gobernación N° 953-2009 MININENTER/DGGI/GOB/SJM/R emitida por la Gobernación de San Juan de Miraflores el 10 de junio de 2009 (fojas 13); **c)** copia de



la constatación policial emitida por la Comisaria de Pamplona 1 el 10 de marzo de 2010 (fojas 15); **d)** copia de la constancia de no adeudo N° 155-2011 emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 25 de noviembre de 2011 (foja 16); **e)** copia de su Declaración Jurada de Domicilio del 18 de mayo de 2012 (foja 19); **f)** copia de la Licencia de Apertura de Establecimiento Comercial, Industrial, Actividades Profesionales y de Servicio emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 11 de junio de 2012 (fojas 20); **g)** copia de los estados de cuenta detallado que fluctúan entre los años 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012 (fojas 25, 29 al 33); **h)** Constancia de Posesión N° 422-OPVBSS emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 13 de diciembre de 2001 (fojas 26); **i)** certificado de seguridad de defensa civil N° 002830 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 16 de agosto de 2012 (fojas 27); **j)** certificado de seguridad de defensa civil N° 001509 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 24 de julio de 2014 (fojas 28); **k)** declaración jurada de autoevaluó 2012 PU y HR (fojas 34 y 35); **l)** memoria descriptiva emitida en abril de 2016 (37 y 36); y, **m)** plano perimétrico emitido en abril de 2016 (fojas 40).



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, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto es 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 6.3) de “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.

7. 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.

8. 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 582-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2017 (fojas 48 y 49). En dicho informe se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 305-2017/SBN-DGPE-SDDI

"(...)

4.1 Conforme la base gráfica de la SBN (BASE ÚNICA SBN), "el predio" se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en un área de 519,34m² (representa el 85,04%), con el predio de un área inscrita de 2 641,04 m², a favor de la **Comisión de Formalización de la Propiedad Informal**, en la Partida N° P03121466 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 28714, afectado en uso a favor de la **Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores**, asimismo se constituye un área de **Equipamiento Urbano, destinado a Recreación Pública**, con uso de "deportes". No obstante mediante Resolución N°491-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de junio del 2015, la cual aún no se encuentra inscrita en los Registros Públicos, se dispuso la inscripción de dominio a favor del **Estado**, representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, respecto de la totalidad del área inscrita en dicha Partida, asimismo se declara la extinción parcial de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del **Estado**, respecto de un área de 1 823,64 m², que forma parte del área inscrita en dicha Partida. Por otro lado el área de superposición a la que nos referimos (519,34 m²), forma parte del área materia de extinción parcial de afectación en uso (1 823,64 m²).

- Y lo que resta de un área de 91,36 m² (representa el 14,96 %), superpuesto con el **Área de Circulación** del Pueblo Joven Pamplona Alta, Sector Víctor Raul Haya De La Torre (pasaje Mariano Melgar y Calle Alfonso Ugarte), inscrita a favor del **Estado - Organismo De Formalización de la Propiedad Informal**, en la Partida Matriz N° P03051535 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Se deja constancia que el CUS N° 28714, se encuentra graficado de manera referencial en la base gráfica de la SBN (BASE ÚNICA SBN), con un área gráfica de 2 661,56 m², la cual discrepa del área inscrita (2 641,04 m²)

"(...)"

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" lo siguiente: i) 519,34 m², que representa el 85,04% de "el predio" se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en la partida N° P03121466 de la Oficina de Registro de Lima (fojas 50), siendo que dicho Ente de Formalización concluyó con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 4 de junio de 1999 para que lo destine al desarrollo de sus funciones, 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° 491-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de junio de 2015, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal dispuso la extinción parcial de la afectación de uso respecto del área de 1 823,64 m², área sobre la cual se superpone parte de "el predio" y la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, de conformidad con la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-

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.



VIVIENDA, la misma que se encuentra pendiente de inscripción en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, lo que a su vez ha sido comunicado a la Subdirección de Patrimonio Estatal mediante Memorando N° 179 y 1302-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero y 25 de abril de 2017, respectivamente; y, **ii**) el área remanente de 91,36 m², que representa el 14,96% de “el predio”, se superpone con el área de circulación (pasaje Mariano Melgar y calle Alfonso Ugarte), inscrita a favor del Estado—Organismo de Formalización de la Propiedad Informal en la partida N° P03051535 de la Oficina Registral de Lima (fojas 52).

11. Que, de conformidad con lo expuesto, el 85,04% de “el predio” corresponde a un lote de equipamiento urbano (uso deporte) y el remanente de 14.96% es un área de circulación, las cuales constituyen un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú² concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”³, razón por la cual la solicitud desafectación y venta directa presentada por “el administrado” deviene en improcedente.



12. Que, a mayor abundamiento, se advierte las Fichas Técnicas N° 016-2015 y 2725-2016/SBN-DGPE-SDS de fechas 11 de noviembre de 2014 y 19 de octubre de 2016 emitidas por la Subdirección de Supervisión (fojas 55 al 57) según la cuales indican lo siguiente: **i**) que el predio inscrito en la partida N° P03121466 de la Oficina Registral de Lima, se encontraba parcialmente ocupado por terceros, utilizado como depósito de vehículos y maquinaria pesada; y, **ii**) un área de 817,40 m² se viene utilizando una losa deportiva. Al respecto, podemos advertir que esta Superintendencia a través de la aludida Unidad Orgánica viene realizando acciones de supervisión en “el predio” en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, de conformidad con el primer párrafo del artículo 41 de “el Reglamento”⁴.



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 Legales N° 358-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de desafectación y venta directa presentada por **CARLOS EDUARDO BOCANEGRA DAGA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el presente procedimiento 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 (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

² 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.

³ 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.

⁴ Artículo 41.- De las entidades responsables de los bienes de dominio público

La administración, conservación y tutela de los bienes de dominio público compete a las entidades responsables del uso público del bien o de la prestación del servicio público, según corresponda, y conforme con las normas de la respectiva materia. **La supervisión del carácter inalienable e imprescriptible de los bienes de dominio público, está a cargo de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales (el Subrayado es nuestro).**

(...)