

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 322-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 980-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GLADYS BASILIA NAVARRO ALLCA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto del predio de 4 278,30 m², ubicado en el lote 4 manzana E1, Avenida Independencia del Centro Poblado Santa María Alta, distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P17013607 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima; CUS N° 71785;7 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 1 de diciembre de 2017 (S.I. N° 42234-2017) Gladys Basilia Navarro Allca (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" sustentado en la causal c)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del

tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia certificada de la Resolución de Gerencia N° 629-2013-GODUR-MPC, emitido por la Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Cañete, el 3 de julio de 2013 (foja 2); **b)** copia simple de la partida registral N° P17013607 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (foja 4); **c)** copia certificada del Certificado de Posesión N° 072-2014-SGDU-MDNI, emitido por la Municipalidad Distrital Nuevo Imperial, el 26 de febrero de 2014 (foja 7); **d)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 8); **e)** copia simple de la memoria descriptiva de un predio de área 1 696,25 m², con sello de aprobación de la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial y la Municipalidad Provincial de Cañete, de mayo de 2013 (foja 9); y, **f)** plano perimétrico de un predio de área de 1 696,25 m², con sello de aprobación de la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial y la Municipalidad Provincial de Cañete, de mayo de 2013 (foja 10).

4. 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”).

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de la solicitud presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe de Preliminar N° 357-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2018 (foja 11), mediante el cual se evaluó la partida registral N° P17013607 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX – Sede Tacna, determinando respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la propiedad Informal – COFOPRI en la referida partida registral (foja 4); **ii)** se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad

predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



RESOLUCION N° 322-2018/SBN-DGPE-SDDI

Distrital de Nuevo Imperial, en mérito al artículo 5° de la Ley N° 28923; y, iii) se ha realizado el cambio de uso de área verde a Uso Residencial, en mérito a la Resolución de Gerencia N° 629-2013-GODUR-MPC, emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete, el 3 de julio de 2013 (foja 2).



9. 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 Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial, según consta inscrito en el Registro de Predios de Lima el 9 de julio de 2012.



10. Que, en relación a “el predio”, 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-VIVIENDA². Asimismo, debe agregarse que la afectación en uso en favor de la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial aún se encuentra inscrita en el Registro de Predios de Lima (Asiento 00002 de la Partida P17013617) (foja 6), 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. Debiéndose tener en cuenta además que al constituir “el predio” un parque, bien de dominio público que administra la Municipalidad de Nuevo Imperial, corresponde que el gobierno local evalúe su desafectación de conformidad con el artículo 43° de “el Reglamento”, en la medida que la Resolución de Gerencia N° 629-2013-GODUR-MPC, emitida por la Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Cañete del 3 de julio de 2013 (foja 2) sólo aprueba su cambio de uso (residencial) y no la desafectación.



11. Que, en ese orden de ideas, para que “el administrado” pueda solicitar la venta directa de “el predio”, previamente esta Superintendencia deberá asumir la titularidad del predio matriz del cual forma parte “el predio”, luego de ello, de proceder la extinción de la afectación en uso, el Gobierno Local correspondiente deberá evaluar su desafectación.

12. Que, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, por las razones siguientes: **i)** “el predio” aún se encuentra inscrito a favor de COFOPRI; **ii)** “el predio” se encuentra afectado en

² Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA:
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.

uso a favor de Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial; **iii)** “el predio” constituye un bien de dominio público; y disponerse el archivo definitivo de éste una vez consentida 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° 539-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018 y el Informe Técnico legal N° 358-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **GLADYS BASILIA NAVARRO ALLCA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°. Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 4°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 8.0.1.8



María del Pilar Pineda Flores
MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES