

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 369-2018/SBN-DGPE-SDDI

San isidro, 14 de junio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 1026-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **IRENE RAMIREZ TANGO DE PACHAS** y **JOEL JESÚS MIRANDA MANIHUARI**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 34 654,87 m², ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P01066974 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 114646, 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, y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), 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 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 (en adelante "SDDI") 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 escrito presentado el 19 de diciembre de 2017 (S.I. N° 44602-2017), Irene Ramírez Tango de Pachas y Joel Jesús Miranda Manihuari (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presentan, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Juan Rómulo García Angulo (fojas 2 al 6); **b)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Juan



Rómulo Garcia Angulo en enero de 2010 (fojas 7); **c)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Juan Rómulo Garcia Angulo en enero de 2010 (fojas 8); **d)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Juan Sanchez Yllanes (fojas 9 al 21); **e)** plano de lotización suscrito por el arquitecto Juan Sanchez Yllanes en enero de 2010 (fojas 22); **f)** copia del certificado de búsqueda catastral N° 00741-2017 emitido por esta Superintendencia el 10 de agosto de 2017 (fojas 24 y 25); **g)** copia de la Resolución de Gerencia N° 0068-2011/GPVYC-MDPP emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 12 de abril de 2011 (fojas 26); **h)** constancia de vivencia emitida por la Asociación de Pobladores "Las Lomas de Chillón" – Puente Piedra el 21 de octubre de 2011 (fojas 28); **i)** copia del Testimonio de la Aclaración de Constitución de Asociación Civil denominada: Asolación de Pobladores Las Lomas de Chillón (fojas 28 al 31); **j)** copia de la partida registral N° 13100163 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 32 y 33); **k)** copia de los Documentos Nacional de Identidad de "los administrados" (fojas 34 y 35); y, **l)** CD-ROOM (fojas 36).



4. Que, el procedimiento venta directa 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 "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 que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere 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; 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, 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 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 N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 417-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de mayo de 2017 (fojas 37 y 38) el cual concluye respecto a "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P01066974 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 64), destinado

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 369-2018/SBN-DGPE-SDDI

a vías de circulación del Pueblo Joven Laderas de Chillón; ii) 27 621,66 m², que representa el 79,70% de “el predio” se encuentra afectado en uso a favor del Concejo Provincial de Lima destinado a relleno sanitario en mérito de la Resolución Suprema N° 0121-79-VC-5600; y, iii) cuenta con zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, de acuerdo a la Ordenanza Municipal N° 1105-MML.

9. Que, esta Subdirección, mediante Memorando N° 1683-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo de 2018 (fojas 73), solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) informe si la Resolución Suprema N° 0121-79-VC-5600 emitida por el Ministerio de Vivienda y Construcción el 6 de junio de 1989, a través de la cual se afectó en uso el 79,70% de “el predio” (27 621,66 m²) se encuentra vigente; por lo que, con Memorando N° 2185-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de mayo de 2018, la SDAPE informó que de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID de esta Superintendencia, se verificó que la mencionada resolución se encuentra vigente.

10. Que, en ese sentido, en virtud de lo expuesto en el octavo considerando de la presente resolución ha quedado demostrado lo siguiente: i) “el predio” se encuentra inscrito a favor de COFOPRI, destinado a vías de circulación de Pueblo Joven Laderas de Chillón, el cual constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993¹ y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”²; y, ii) el 79,70 % (27 621,66 m²) de “el predio” se encuentra afectado en uso a favor del Consejo Provincial de Lima, por lo tanto no pueden ser materia de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; razones suficientes para determinar la improcedencia de la solicitud de venta, por cuanto no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a la normativa señalada en el sexto 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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 653-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 427-2018/SBN-DGPE-SDDI de 13 de junio de 2018.

¹ Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público 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.

² 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.





SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **IRENE RAMIEZ TANGO DE PACHAS** y **JOEL JESUS MIRANDO MANIHUARI**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.



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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 8.0.1.8



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