

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 471-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 183-2018/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **EUGENIO ZENON JULCA OBREGÓN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 316 820,93 m², ubicado entre los Asentamientos Humanos Agrupación de Familias Primavera Lomas de Carabayllo y Asociación de Vivienda Autogestionaria San Benito, distrito de Carabayllo, 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, 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 27 de febrero de 2018 (S.I. N° 06503-2018), Eugenio Zenon Julca Obregón (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" invocando las causales b) y c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitida el 16 de febrero de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 5); **c)** plano de ubicación y localización suscrito en diciembre de 2017 por el ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel (fojas 7); **d)** memoria descriptiva del plano perimétrico suscrito en enero de 2004 por el ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel (fojas 9); **e)** copia simple de la constancia de posesión emitida el 25 de enero de 2012 por el Gobernador del Distrito de Carabayllo (fojas 12); **f)** copia simple de la Resolución de Gobernación N° 036/2012/1508/P-LIMA/S-LIMA-GC emitida el 25 de enero de 2012 por el Gobernador del Distrito de Carabayllo (fojas 13); **g)** copia simple del certificado emitido el 16 de diciembre de 2005 por el Gobernador del Distrito de Carabayllo (fojas 15); **h)** copia simple del certificado de zonificación y vías N° 0149-2018-MML-GDU-SPHU



emitido el 30 de enero de 2018 por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 16); i) perfil del proyecto especial parque agro-ecológico casa taller vivienda y turístico Lomas de Chavín – Carabaylo (fojas 26); y, j) plano perimétrico suscrito en diciembre de 2017 por el ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel (fojas 40).



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; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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.

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. 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, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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 el caso en concreto esta Subdirección para efectos de la presente evaluación consideró el área obtenida de la documentación técnica adjuntada (316 820,92 m²), aunque difiera del área señalada de “el predio” (316 820,93 m²), ésta se encuentra dentro de la tolerancia catastral permitida; en ese sentido, en relación a la titularidad de “el predio”, se emitió el Informe Preliminar N.° 454-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2018 (fojas 42), concluyéndose lo siguiente:

i) 6 541,95 m² (representa el 2.07% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la Partida Registral N° 12788828 del Registro de Predios de Lima (fojas 44);

ii) 4 120,93 m² (representa el 1.30% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la Partida Registral N° P01345489 del Registro de Predios Urbanos de Lima (fojas 45), siendo que dicho Ente de Formalización concluyó con la formalización del predio de mayor extensión al afectarlo en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Carabaylo para destinarlo a Parques; tal como consta en el asiento 00002 de la referida partida, con CUS N° 79623;

iii) 270 823,21 m² (representa el 85.48% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima en la Partida Registral N° 43719963 del Registro de Predios de Lima (fojas 47) , con CUS N° 50651;



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 471-2018/SBN-DGPE-SDDI

iv) 842,61 m² (representa el 0.27% de "el predio") se superpone con un área de mayor extensión, correspondiente al Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Autogestionaria San Benito, inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, según consta en el Asiento A00016 de la Partida Registral N° P01253550 del Registro de Predios Urbanos de Lima (fojas 55), con CUS N° 88443,

v) 10 089,17 m² (representa el 3.18% de "el predio") se superpone con un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la Partida Registral N° P01346599 del Registro de Predios Urbanos de Lima (fojas 69), siendo que dicho Ente de Formalización concluyó con la formalización del predio de mayor extensión al afectarlo en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Carabayllo para destinarlo a áreas verdes; tal como consta en el asiento 00002 de la referida partida;

vi) 393,74 m² (representa el 0.12% de "el predio") se superpone con un área de mayor extensión inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima en la Partida Registral N° 12918642 del Registro de Predios de Lima (fojas 71); y,

vii) El área remanente de 24 009,31 m² (representa el 7.58% de "el predio") no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.



9. Que, de lo expuesto, se ha determinado que el área de 292 811,61 m², que representa el 92.42% de "el predio", se encuentra bajo la titularidad de otras entidades [Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (21 594,66 m²) y la Municipalidad Metropolitana de Lima (271 216,95 m²)], y el área de 24 009,31 m², representa el 7.58% de "el predio", se encuentra sin inscripción registral; por lo que no pueden ser objeto de venta directa en atención a lo señalado en el sexto considerando de la presente resolución concordado con el artículo 48¹ de "el Reglamento"; razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de "el administrado", debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.



10. Que, ésta Subdirección pondrá de conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal que evalúe, conforme a sus atribuciones, asumir la titularidad de los predios inscritos en las Partidas Registrales Nros. P01345489 y P01346599 del Registro de Predios Urbanos de Lima, de la cual forman parte las áreas detalladas en los ítems ii) y v) del octavo considerando de la presente resolución, de conformidad con la Octava Disposición Complementaria del Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA, en la medida que constituyen lotes de equipamiento urbano, en virtud del artículo 43º del Decreto Legislativo N.º 803, concordado con el artículo 59º del Decreto Supremo N.º 013-99-MTC².



¹ Artículo 48°.-

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 (...)

² 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.



11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se debe tener en cuenta que en relación a las áreas detalladas en el considerando que antecede, que las afectaciones en uso en favor de la Municipalidad Distrital de Carabaylo aún se encuentran inscritas en el Registro de Predios de Lima (Asiento 00002 de las Partidas nros. P01345489 y P01346599), por lo que 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 procedimiento de la parte interviniente. Debiéndose tener en cuenta además que al constituir éstas áreas un parque, es un bien de dominio público administrado por la Municipalidad Distrital de Carabaylo, corresponde que, previamente a cualquier acto de disposición, la citada municipalidad evalúe su desafectación del dominio público de conformidad con el artículo 43° de “el Reglamento”.

12. Que, en atención a lo señalado anteriormente se concluye que para que “el administrado” pueda solicitar la venta directa de las áreas detalladas en los ítems ii) y v) del octavo considerando de la presente resolución, previamente esta Superintendencia deberá asumir la titularidad de los predios de las cuales forman parte, luego de ello, de proceder la extinción de la afectación en uso, el Gobierno Local correspondiente deberá evaluar su desafectación del dominio público.

13. Que, respecto al área detallada en el ítem vii) del octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe, si corresponde, el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, conforme a sus atribuciones.

14. Que, se prescinde de solicitar a “el administrado” precise la causal de venta directa a la cual se acoge al haberse determinado la improcedencia de su solicitud de venta directa.

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° 781-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018; y, los Informes Técnicos Legales nros. 550, 551 y 552 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **EUGENIO ZENON JULCA OBREGÓN**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES