



RESOLUCIÓN N° 572-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 146-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **KATIA MILAGROS FARFAN RIVEROS, ALDO JOAS AGUILAR BEJARANO, IRIS ACUÑA HUAMAN, GIOVANNA DINA CUENCAS ORTIZ, TERESA MASLUCAN CAMUS, ISABEL GARCIA MENESES Y BERTHA DE LA CRUZ CCARAHUANCO**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 554,73 m², ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, 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 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 23 de febrero de 2016 (S.I. N° 04185-2016), Katia Milagros Farfán Riveros, **Aldo Joas Aguilar Bejarano, Iris Acuña Huamán, Giovanna Dina Cuencas Ortiz, Teresa Maslucan Camus, Isabel García Meneses y Bertha De La Cruz Ccarahuanco** (en adelante "los administrados"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1), Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** plano de ubicación y localización correspondiente a "el predio" de noviembre del 2014 (fojas 3) **2)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" de noviembre del 2014 (fojas 4); **3)** memoria descriptiva del plano perimétrico correspondiente a "el predio"



(fojas 5); **4**) copia simple de la partida registral N° P02125758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 7); **5**) copia simple del oficio N° 052-2008-SGPUC/MDSJL emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro emitido por la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho del 22 de febrero del 2008 (fojas 9); **6**) copia simple del acta de Asamblea Extraordinaria del 23 de agosto de 2003 (fojas 12); **7**) copia simple de la Constancia de posesión emitida por el Gobernador del distrito de San Juan de Lurigancho Edgardo Montero Orbezo del 31 de diciembre del 2007 (fojas 15); **8**) copia simple del oficio N° 0023-JDCAHMSJ-04 emitido por el A.H.M. Santa María del 20 de enero del 2004 (fojas 18); **9**) copia simple del oficio N° 1380-2007-COFOPRI/GT-JFINT del 19 de junio 2007 (fojas 20) **10**) copia simple del documento nacional de identidad de Bertha de la Cruz Ccarahuanco (fojas 26); **11**) copia simple del recibo de luz de noviembre del 2014, diciembre del 2015 y enero del 2016 (fojas 27); **12**) copia simple del documento nacional de identidad de Isabel García Meneses y Teresa Maslucan Camus (fojas 30); **13**) copia simple de Constancia de posesión emitida por el A.A.H.H. Santa María (fojas 32); **14**) copia simple de constancia de posesión N° 5842-2007-SGPUC-GDU-MDSJL emitida por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad provincial de San Juan de Lurigancho (fojas 33); **15**) copia simple del recibo de luz de enero del 2016 (fojas 34); **16**) copia simple del documento nacional de identidad de Giovanna Dina Cuenca Ortiz (fojas 35); **17**) copia simple de los recibo de agua y luz de agosto del 2015 y enero del 2016 correspondientemente (fojas 36); **18**) copia simple del documento nacional de identidad de Iris Acuña Huamán (fojas 39); **19**) copia simple de las constancia de vivencia emitido por el AA.H.H. Santa María del 22 de noviembre del 2006 y 28 de enero del 2012 (fojas 40); **20**) copia simple del recibo de agua y luz de enero del 2016 y noviembre del 2015 correspondientemente (fojas 42); **21**) copia simple de la constancia de posesión N° 5840-2007-SGPUC-GDU-MDSJL emitida por la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho de agosto del 2007 (fojas 45); **22**) copia simple del documento nacional de identidad de Aldo Joas Aguilar Bejarano (fojas 46); **23**) copia simple del contrato privado de transferencia de acciones y derechos de 24 de mayo del 2013 (fojas 47); **24**) copia simple de las constancia de posesión emitida por el AA.HH. Santa María del 18 de Mayo del 2005 (fojas 50); **25**) copia simple de la constancia de posesión N° 5839-2007-SGPUC-GDU-MDSJL emitida por la Sub gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho del 22 de agosto del 2007 (fojas 51) **26**) copia simple del recibo de agua de enero del 2016 (fojas 53); **27**) copias simple del documento nacional de identidad de Melida Mandujano Villanueva (fojas 54); **28**) copia simple del recibo de luz de enero del 2016 (fojas 55); **29**) copia simple de la constancia de posesión N° 5838-2007-SGPUC-GDU-MDSJL emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho de 22 de agosto del 2007 (fojas 56); **30**) copia simple del documento nacional de identidad de Katia Milagros Farfán Riveros (fojas 57); y, **31**) copias simple del recibo de agua de diciembre del 2015 (fojas 58).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del 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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° del “Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, establecen 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





RESOLUCIÓN N° 572-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud”.



7. Que, por su parte el numeral 1) del 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 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.

8. Que, en ese sentido, 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.



9. Que, así también, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “los administrados”, se emitió el Informe de Brigada N° 1179-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2016 (fojas 62); por el cual, se concluyó lo siguiente:

“(…)

4.1 Comparado “el predio “que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); éste se visualiza gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente (100%) en ámbito donde no se ha identificado a la fecha, información gráfica de antecedentes registrales a favor del Estado.



4.2 Se procedió a consultar la Base Grafica de Registro Públicos que obra en esta Superintendencia y que insertado el polígono de "el predio" ese se superpone gráficamente de la siguiente manera: totalmente en ámbito de mayor extensión inscrito en la partida N° P02089937 registralmente denominado al área de libre circulación del programa Ciudad Mariscal Cáceres sector IV 2DA y 3ERA etapa propiedad de la Empresas Nacional de Edificaciones (ENACE).

4.3 De acuerdo al plano de zonificación visualizada en la Página Web <http://eudora.vivienda.gob.pe/OBSERVATORIO/ZONIFICACION/SanJuandeLurigancho.pdf>, y efectuada la comparación con el plano presentado, se verifica que aparentemente el predio se ubicaría en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista PTP, , dicha zonificación fue aprobado por Ordenanza 1081-MML del 04.10.2007 que aprueba la Zonificación de Usos del Suelo, siendo los usos permisibles y compatibles solo para fines de Forestación, sin embargo esta zonificación también correspondería para "el predio", en tanto que colinda con dicho ámbito, por lo que se entendería que la zonificación no sería compatible con uso de Vivienda uso que es destinado actualmente por "el administrado".

(...).

12. Que, de la evaluación a los antecedentes registrales de "el predio" se advierte que formó parte de la partida registral N° P02232419 (actualmente cerrada), de la cual se desmembró para ser incorporado al área de circulación (56 834,66 m²) de un predio matriz inscrito en la partida registral N° P02089937 del Registro de Predios de Lima a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE), correspondiente al Programa Ciudad "Mariscal Cáceres IV, 2DA y 3 ERA Etapa", en virtud del Art . 9^o1 de Decreto Supremo 026-2000-PCM, que autoriza a ENACE en Liquidación para que proceda al saneamiento legal de inmuebles de su propiedad (según lo descrito en el asiento 46 de dicha partida registral).

13. Que, en ese sentido, queda demostrado que "el predio" no forma parte del patrimonio estatal representado por esta Superintendencia, por lo que de conformidad al artículo 32° de "el Reglamento", el cual prevé que la SBN sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración; por tanto esta Superintendencia carece de competencia para efectuar actos de disposición sobre "el predio".

14. Que, de conformidad con lo expuesto y a mayor abundamiento es pertinente mencionar con relación a la denominada área circulación, que según el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"² en concordancia con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú³ constituye un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible.

15. Que, en virtud de lo expuesto esta Superintendencia no es competente para realizar acto de disposición, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por "los administrados", debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

¹ **Artículo 9.-** Las inscripciones registrales a que se refieren los artículos precedentes serán realizadas de manera provisional por el lapso improrrogable de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de publicación del aviso a que se refiere el Artículo 5 del presente Decreto Supremo. Transcurrido este plazo sin que haya mediado oposición judicial de terceras personas, procederá la conversión en inscripción definitiva a solicitud de ENACE en Liquidación.

² 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.

³ **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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 572-2016/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley N° 274444 Ley del Procedimiento Administrativo General y el Informe Técnico Legal N° 0675 -2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de septiembre del 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **KATIA MILAGROS FARFAN RIVEROS, ALDO JOAS AGUILAR BEJARANO, IRIS ACUÑA HUAMAN, GIOVANNA DINA CUENCAS ORTIZ, TERESA MASLUCAN CAMUS, ISABEL GARCÍA MENESES Y BERTHA DE LA CRUZ CCARAHUANCO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.



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

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES