



RESOLUCIÓN N° 592-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 467-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ANA LUZ AMARO HURTADO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 68.03 m², ubicado en el Proyecto Especial Huaycan I Etapa Ampliación Franja Comercial, Zona M Lote 17-A, del distrito de Ate, 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 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 8 de junio de 2016 (S.I N° 15083-2016), **ANA LUZ AMARO HURTADO** (en adelante "la administrada"), solicita la **VENTA DIRECTA** de "el predio", al amparo del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, "la administrada" presenta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de "la administrada" (fojas 3); **b)** copia simple del certificado de búsqueda catastral respecto de "el predio" emitido el 17 de mayo de 2016 por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 4); **c)** memoria descriptiva de "el predio" emitido por el Ingeniero Civil Raúl Enrique Atencia Daga (fojas 5); **d)** plano perimétrico Lamina P-01 emitido en abril de 2016 por el Ingeniero Civil Raúl Enrique Atencia Daga (fojas 7); **e)** plano de ubicación de "el predio" Lamina U-01 emitido en de abril de 2016, por el Ingeniero Civil. Raúl Enrique

Atencia Daga (fojas 8); **f)** copia simple del plano de modificación de trazado y lotización emitido en febrero de 2004 por la entonces gerencia de Titulación de COFOPRI (fojas 9); **g)** certificado de Zonificación y Vías N° 1229-2016-MML.GDU-SPHU emitido el 18 de mayo de 2016 por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 10); y, **h)** declaración jurada del impuesto predial del 2016 (formularios HR y PU) respecto de un predio y cancelados el 24 de febrero de 2016 ante la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 12).

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, en el caso concreto, cabe precisar que el supuesto invocado por “la administrada” es el literal c) del artículo 77° del citado “Reglamento” que dice:

(...)

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 predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente 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.

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.”

(...).”

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

7. 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 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”.

8. 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.



RESOLUCIÓN N° 592-2016/SBN-DGPE-SDDI

9. 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.

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

11. 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 la administrada, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada”, se emitió el Informe de Brigada N° 1140-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2016 (fojas 24); por el cual se concluyó lo siguiente:

“(…)

4.1 “El predio”, inscrito en la Partida Matriz **P02010454** de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Registral Lima, es de Titularidad del Estado Peruano representado por **EL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL – COFOPRI**, de conformidad con lo establecido en el Artículo 3° del Decreto Supremo N° 008-2007-VIVIENDA; y en mérito al Oficio N° 1211-2007-COFOPRI/GT de fecha 10/04/2007.

4.2 Luego de la consulta en el Plano de Zonificación obtenido del MVCS, que corresponde al Área de Tratamiento Normativo I, II y IV y según el Certificado de Zonificación y Vías N° 1229-2016-MML-GDU-SPHU del 18/05/2016, aprobado por Ordenanza N° 1099-MML del 12/12/2007, “el predio” **se encuentra en Derecho de Vía**, según el Plano de Zonificación vigente.

4.3 Luego de la revisión de los pagos de impuestos prediales con fecha de cancelación el 24/02/2016, se verifica que estos no determinan la posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, tal y como lo estipula la causal c) del Artículo N° 77 del Reglamento de la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

“(…)”.

13. Que, en atención al Informe de Brigada descrito en el considerando precedente, la revisión de los antecedentes registrales y la documentación presentada, se desprende de “el predio”: **i) se superpone con un predio matriz de mayor extensión correspondiente al Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycan el cual se transfirió a favor de El Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI**



de conformidad con lo establecido en el artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 28923, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2007-VIVIENDA según se verifica en el asiento 00409 de la partida registral N° P02010454; y, ii) según el plano de trazado y lotización N° 0090-2004-COFOPRI/GT, aprobado mediante Resolución de Gerencia de Titulación N° 122-2004-COFOPRI/GT del 23 de marzo de 2004 que establece la ampliación de la franja comercial de la Zona M de la Primera Etapa del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycan, el cual se encuentra inscrito en el asiento 391 de la citada partida, determina que el área de circulación en la cual se encuentra inmersa es de 619.20 m², en tal sentido se encuentra sobre derecho de vía lo cual coincide con lo señalado en el Certificado de Zonificación y Vías N° 1229-2016-MML-GDU-SPHU emitido el 18 de mayo de 2016 por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitación Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima; el cual señala que “el predio” **se encuentra en Derecho de Vía**, según el Plano de Zonificación vigente.



14. Que, respecto al Derecho de Vía que afecta a “el predio”, se tiene que está destinada al uso público (área de circulación) de carácter inalienable e imprescriptible, y cuenta con un desarrollo legislativo especial, conforme se detalla a continuación:

- ✓ El artículo 56° de la Ley Orgánica de Municipalidades aprobada por Ley N° 27972, establece que son bienes de propiedad Municipal, entre otros, las vías y áreas públicas, con subsuelo y aires son bienes de dominio y uso público.
- ✓ Por su parte, el artículo 3° de la Ordenanza, que regula régimen de constitución y administración de bienes de uso público, aprobada por Ordenanza 296 MML del 23 de diciembre de 2000, señala que los bienes destinados al uso público y a los servicios públicos locales ubicados dentro de la jurisdicción de la provincia de Lima constituyen patrimonio municipal (...). Por tanto corresponde a la Municipalidades su titularidad, conservación y administración.
- ✓ De conformidad con el Artículo 5 de la Ordenanza N° 341-MML del 6 de diciembre de 2001 establece: *“En el marco especial establecido por la legislación y reglamentación sobre la materia y las prescripciones del Sistema Vial Metropolitano de Lima, corresponde a la Municipalidad metropolitana de Lima la definición y aprobación de las Secciones Viales Normativas y los derechos de Vía de las Vías Expresas, Arteriales y Colectoras; de los intercambios Viales y de las Vías Locales del Cercado de Lima; en tanto que corresponderá a las Municipalidades distritales la definición y aprobación de las Secciones Viales Normativas y los Derechos de Vía de las Vías Locales”¹.*
- ✓ De conformidad con el Artículo 6 de la Ordenanza N° 341-MML del 6 de diciembre de 2001 establece: *“Las áreas que forman parte del Derecho de Vía tanto las vías propiamente dichas como los Intercambios Viales son de uso público irrestricto, inalienables e imprescriptibles, quedando terminantemente prohibida su utilización para otros fines, bajo responsabilidad administrativa, civil y penal de los funcionarios o autoridades responsables.”*



15. Que, en virtud de las normas glosadas en el considerando que antecede, está demostrado que “el predio” es de dominio público (vías) y su administración le

¹ Ordenanza N° 341 – Aprueban el Plan del Sistema Vial Metropolitano de Lima

(...)

Anexo N° 1. Definiciones

(...)

d. Vías Locales

Son aquellas cuya función es proveer acceso a los predios o lotes adyacentes. Su definición y aprobación, cuando se trate de habilitaciones urbanas con fines de vivienda, corresponderá de acuerdo a Ley, a las municipalidades distritales, y en los casos de habilitaciones industriales y de otros usos, a la Municipalidad Metropolitana de Lima.



RESOLUCIÓN N° 592-2016/SBN-DGPE-SDDI

correspondería a la Municipalidad; razón por la cual, esta Superintendencia no es competente para realizar acto de disposición alguno sobre el mismo ni le corresponde realizar su desafectación administrativa, requisito indispensable para disponer de este a través de venta directa.

16. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución se concluye respecto de “el predio”: i) no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y, ii) se encuentra en derecho de vía, constituyendo por ello un bien de dominio público; razones por las cuales la solicitud de venta directa promovida por “la administrada” deviene en improcedente, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

17. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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; el Informe Técnico Legal N° 695-2016-SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANA LUZ AMARO HURTADO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 5.2.1.8



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