



## **RESOLUCIÓN N° 662-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de octubre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 562-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PUEBLO JOVEN NUEVA ESPERANZA** representado por **JUAN ESPINOZA FAJARDO** y **OTROS** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 237 m<sup>2</sup> ubicado en el Pueblo Joven "Nueva Esperanza", Lote 4, mz. 22-A, distrito de Villa Maria del Triunfo, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P03049597 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 71173, 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 28 de junio de 2016 (S.I. N° 17055-2016), los representantes del Pueblo Joven Nueva Esperanza, Juan Espinoza Fajardo, Juan E. Laupa Huihua, Martin Alberto Marca Fabian, Bernardo Alfaro A., Angelica M. Espejo Briceño, Carmen Zevallos Ramos, Raul A. Reyes Rivera, Herminia Cruz Victorio (en adelante "el administrado"), solicitan la venta directa de "el predio", por posesión consolidada (literal c) del artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1-2). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del DNI N° 09116469 que corresponde a Juan Fajardo Espinoza (foja 3); **2)** copia simple de la Resolución de

Sub Gerencia de Participación Vecinal N° 135-2015/MVMT emitido el 13 de mayo de 2015 por el Subgerente de Participación Vecinal de la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo, Julia Guerra Sulluchuco (foja 4-5); **3**) certificado de búsqueda catastral emitido el 7 de junio de 2016 por el Abogado Certificador de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, Julia Vilma Ayala Valenzuela (foja 6); **4**) plano perimétrico suscrito por el Ingeniero Civil, Luis Martin Cardenas Garcia en mayo de 2016 (foja 7); **5**) plano de ubicación y localización suscrito por el Ingeniero Civil, Luis Martin Cardenas Garcia en mayo de 2016 (foja 8); **5**) memoria descriptiva suscrita por el Ingeniero Civil, Luis Martin Cardenas Garcia en mayo de 2016 (foja 9); **6**) plano perimétrico el Ingeniero Civil, Luis Martin Cardenas Garcia en mayo de 2016 (foja 10); **7**) memoria descriptiva suscrita por el Ingeniero Civil, Luis Martin Cardenas Garcia en mayo de 2016 (foja 11); **8**) plano de ubicación y localización suscrito por el Ingeniero Civil, Luis Martin Cardenas Garcia en mayo de 2016 (foja 12); **9**) copia simple del plano de modificación de trazado y lotización N° 0496-COFOPRI-2004-GT emitido por la Jefatura de Adjudicación de COFOPRI en setiembre de 2014 (foja 13); **10**) copia certificada por el Cajero Certificador de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, Cynthia Emperatriz Ortega Veneros el 15 de abril de 2016 (fojas 17-18); **11**) plano perimétrico suscrito por el Ingeniero Civil, Luis Martin Cardenas Garcia en junio de 2016 (foja 19); **12**) plano de ubicación y localización suscrito por el Ingeniero Civil, Luis Martin Cardenas Garcia en junio de 2016 (foja 20); **13**) memoria descriptiva suscrito por el Ingeniero Civil, Luis Martin Cardenas Garcia en mayo de 2016 (foja 21); **14**) plano perimétrico suscrito por el Ingeniero Civil, Luis Martin Cardenas Garcia en junio de 2016 (foja 22); **15**) plano de ubicación y localización suscrito por el Ingeniero Civil, Luis Martin Cardenas Garcia en junio de 2016 (foja 23); **16**) memoria descriptiva suscrita por el Ingeniero Civil, Luis Martin Cardenas Garcia en mayo de 2016 (foja 24); **17**) recibo único de caja por concepto de Impuesto Predial correspondiente a los periodos 2016-01; 2016-02; 2016-03 y 2016-04 cancelado el 20 de junio de 2016; **18**) copia simple de la data básica del predio 2016 (fojas 26-29); **19**) copia simple de la declaración jurada del HR y PU del año 2008 (foja 30-34); y, **20**) copia simple del Recibo de Luz del Sur del mes de febrero de 2016 (foja 35); **21**) copia simple del Recibo de Sedapal de noviembre 2014 y junio 2016 (fojas 36-37).

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, 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° de "el Reglamento".

6. 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 Subdirección, en tanto es 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".

7. 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



## RESOLUCIÓN N° 662-2016/SBN-DGPE-SDDI

públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8. 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.

9. 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.

10. 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 los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "el TUPA de la SBN", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por "el administrado", se emitió el Informe de Brigada N° 1225-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de setiembre de 2016 (fojas 38); por el cual se concluyó lo siguiente:

" (...)

3.1 "El administrado", indica que "el predio", corresponde a la partida **P03049597**, asimismo, para verificar la titularidad de "el predio" se insertó la poligonal que resultó del desarrollo del cuadro de datos técnicos, consignados en los documentos técnicos presentados por "el administrado", en la Base gráfica de los predios de propiedad del Estado-SBN, no **se identificó poligonal SINABIP alguna**. Sin embargo de la consulta al aplicativo SINABIP se encontró que la partida **P03049597** corresponde al **CUS 71173**, registra un predio de 237,00 m<sup>2</sup>, identificado como Pueblo Joven Nueva Esperanza Manzana 22A Lote 4, de uso: **Servicios Comunes**, cuyo titular es el **Estado-representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales-SBN**, cabe indicar, que en el Asiento 00003 de la Partida Registral en mención, se encuentra inscrita una afectación en uso a favor del Pueblo Joven Nueva Esperanza, el cual sigue vigente, en tanto no se registra la extinción de dicha afectación.

3.2 Lo verificado es concordante parcialmente con lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral presentado por "el administrado", considerando que en el citado Certificado se indica que "el predio" se superpone con la Partida P03049597 y adicionalmente con la Partida N° P03049080 que es el área de vías, sin embargo, se ha verificado que esta última corresponde a un predio ubicado en el distrito de Villa el Salvador, cuando "el predio" se ubica en el distrito de Villa María del Triunfo.

Cabe precisar que al reconstruir el polígono con las coordenadas que nos proporciona el usuario nos da un área de 238,70 m<sup>2</sup>, el cual difiere del área que se presenta en el Plano Perimétrico que es 237,00 m<sup>2</sup>.

3.3 Se procedió a consultar en la Base Gráfica de "COFOPRI", que se accede a manera de consulta, se ubicó el Plano de Trazado y Lotización N° 0496-COFOPRI-2004-GT, del Pueblo Joven Nueva



Esperanza (Manzana 22-A), producto de la modificación del Plano de Trazado y Lotización anterior, visualizándose que "el predio" corresponde a la Mz. 22A, Lt. 04, signado con un área de 237,00 m<sup>2</sup> el cual ha sido aprobado como Área de Equipamiento Urbano de **Servicios Públicos complementarios para Servicios Comunales**, que no se superpone en área de vías.

- 3.4 "El predio" de 273,00 m<sup>2</sup> objeto de la solicitud de venta directa por la causal c) se encuentra inscrito en la partida **P03049597** con CUS 71173, destinado a **servicios comunales**, cuyo titular es el **Estado** representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales- SBN**, **afectado en uso a favor del Pueblo Joven nueva Esperanza**, el cual no se encuentra graficado en la Base Gráfica SBN, asimismo, se ubica dentro del ámbito de la Concesión Minera denominada "TRES MARIAS 2004", cuyo titular referencial es MINERA TRES ESTRELLAS S.A, signado con código N° 010350904, en estado TITULADO, sin actividad minera.
- 3.5 De la información presentada por "el administrado" y fuentes consultadas (imágenes de satélite del programa de Google Earth y Plano de Zonificación del distrito de Villa María del Triunfo vigente), el predio constituiría un terreno urbano con ocupación (construcción de 2 pisos) y delimitación física, de uso comunal y compatible con la zonificación de CV - Comercio Vecinal según lo señalado en la Ordenanza N° 1084-MML.

(...)"

12. Que, en tal sentido, del informe descrito en el considerando precedente y de la revisión de la aludida partida registral N° P03049597, se advierte de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; **ii)** fue objeto de formalización de la propiedad informal, el cual concluyó con la emisión del título de afectación en uso S/N del 25 de abril de 2006 por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima con intervención de COFOPRI a favor del Pueblo Joven "Nueva Esperanza" por un plazo indefinido, con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (destinado a servicios comunales), según consta en el Asiento 00003 de la indicada partida registral, la cual además aún se encuentra vigente.

13. Que, de conformidad con 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.

14. Que, es conveniente precisar que las áreas de equipamiento urbano dentro de un proceso de formalización, se originan para ser destinadas a brindar un servicio o uso público y constituyen bienes de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup>, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"<sup>2</sup>, y el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **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.



## **RESOLUCIÓN N° 662-2016/SBN-DGPE-SDDI**

complementarias en Materia de Acceso a la Propiedad Formal<sup>3</sup>.

15. Que, si bien es cierto por regla general los bienes de dominio público no pueden ser objeto de compraventa, también lo es que estos pueden ser materia de venta directa siempre y cuando hubieran perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo para ello “los administrados” cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo de la “Directiva N° 006-2014/SBN”<sup>4</sup>.

16. Que, en tal sentido, a fin de que proceda una venta directa respecto de un bien de dominio público, los administrados además de sustentar su pedido en alguna de las causales previstas en el artículo 77° de “el Reglamento” deben acreditar objetivamente el supuesto de excepción descrito en el considerando precedente.

17. Que, en el caso concreto como se indicó en el décimo segundo considerando de la presente resolución, se encuentra vigente la afectación en usos otorgada por la Municipalidad Metropolitana de Lima con intervención de COFOPRI a favor del Pueblo Joven “Nueva Esperanza”. Asimismo, según señala “el administrado” en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, desde la fundación del aludido pueblo joven se ha construido la comisaria, correo y otros; manteniéndose de esta forma “el predio” – según dice- para uso de la comunidad.

18. Que, de conformidad con lo expuesto queda demostrado que, “el predio” forma parte de un lote de equipamiento urbano, que constituye un bien de dominio público, de origen, con carácter inalienable e imprescriptible; sobre el cual además se encuentra vigente la afectación en uso otorgada a favor del Pueblo Joven “Nueva Esperanza”; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto la pretensión de “el administrado” debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

19. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, 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 Ley N° 29151-Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-

<sup>3</sup> **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

<sup>4</sup> **Calificación sustantiva del procedimiento**

“(…)

De igual forma, debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta (…).”



VIVIENDA, modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 783-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2016.



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **PUEBLO JOVEN NUEVA ESPERANZA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Artículo 3°.-** Comunicar lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.



**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I.: 5.2.1.8



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