



## **RESOLUCIÓN N° 691-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de octubre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 184-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FLOR ALIAGA ABANTO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 178.25 m<sup>2</sup>., ubicado en el Pueblo Joven "José Carlos Mariátegui", etapa quinta, sector Vallecito Alto, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, el cual se superpone parcialmente con las partidas Nros P03200879, P03214889 y P03214890, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede 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 7 de marzo de 2016 (S.I. N° 05200-2016), **Flor Aliaga Abanto** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en aplicación del literal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, entre otros adjunta los siguientes documentos: **i)** copia certificada de la partida N° P03124821 de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima Sede Lima (folio 4 al 7); **ii)** plano de ubicación y localización - perimétrico (folio 10 y 11); **iii)** memoria descriptiva del 7 de enero de 2016, suscrito por el ingeniero Luis A. Rojas Rodriguez; y,





iv) copia simple del certificado de búsqueda catastral del 16 de febrero de 2016, expedido por la SUNARP (folio 17 y 18).

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, para efectos de la aplicación del literal a) del artículo 77° del Reglamento, se establece que por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél." Esta causal se encuentra desarrollada en el literal h) de la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por Resolución N° 064-2014/SBN de 05 de setiembre de 2014, en adelante "la Directiva."

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

7. 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.

8. Que, 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 administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

9. 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.

10. Que, en atención a ello, la calificación técnica se sustenta en el Informe de Brigada N° 1043-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2016 (fojas 22), que señala entre otros aspectos, lo siguiente:

"(...)

4.1 Asimismo, 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); se determinó que éste se superpone de la siguiente manera:

- **Totalmente superpuesto en el ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por la SBN.**





## **RESOLUCIÓN N° 691-2016/SBN-DGPE-SDDI**

4.2 Se revisó el Plano de Título Archivado del Plano de Trazado y Lotización N° 384-COFOPRI-2000-GT del 07.03.2000 del Pueblo Joven Jose Carlos Mariátegui V Etapa Sector Vallecito Alto, al cual se accede a manera de consulta, se insertó el polígono de "el predio"; se verifica que éste se superpone de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto con **área de circulación** del predio inscrito a favor del Estado representado por El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, de conformidad con lo establecido en el artículo 3° del Decreto Supremo 008-2007-Vivienda, en la Partida N° P03200879 de la Oficina Registral de Lima; en un área 121,04m<sup>2</sup> (representa un 67.90 % del área solicitada).
- Parcialmente superpuesto con el Lote 1-MZ. 119A del predio inscrito a favor de Allcca Gonzales Noé David y Chirinos Cornejo Maria Ysabel, en la Partida N° P03214889 de la Oficina Registral de Lima; en un área 24,67m<sup>2</sup> (representa un 13.84 % del área solicitada).
- Y el área restante con el Lote 2-MZ. 119A del predio inscrito a favor de Huaitara Huamán Ceberina y Aronio Casaverde Samuel, en la Partida N° P03214890 de la Oficina Registral de Lima; en un área 32,54m<sup>2</sup> (representa un 18.26% del área solicitada).

4.3 Visualizado "el predio" en la imagen del programa Google Earth, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dicha imagen corresponden a las fechas 23/05/2016 (Imagen 1), en la que se observa que "el predio" se encuentra parcialmente ocupado. Sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

4.4 Por último de acuerdo con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que "el predio" no se ve afectado por derechos mineros, áreas naturales protegidas, restos arqueológicos, otras solicitudes de ingreso, ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario.

(...).

11. Que, técnicamente ha quedado demostrado respecto a "el predio" que se superpone parcialmente en : i) un área de circulación de 121.04 m<sup>2</sup> que representa el 67.90 % de "el predio", inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la Partida N° P03200879 de la Oficina Registral Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 27); ii) 24.67 m<sup>2</sup> que representa el 13.84 % inscrito a favor de Allcca Gonzales Noé David y Chirinos Cornejo María Ysabel en la Partida N° P03124889 de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (foja 28); y, iii) 32.54 m<sup>2</sup> que representa el 18.26 % de "el predio" inscrito a favor de Huaitara Human Ceberina y Aronio Casaverde Samuel, en la Partida N° P03214890 de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (24). Asimismo, la información indicada en el aludido informe de brigada coincide con lo señalado en el Certificado de Búsqueda catastral emitido el 16 de febrero de 2016 expedido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; el cual señala que "el predio" se encuentra comprendido parcialmente en ámbito inscrito en las Partidas Nros. P03114889, P03214890 y P03200879 (foja 17).

12. Que, respecto al área de 121,04 m<sup>2</sup> que representa el 67.90% de "el predio", el cual se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de la Formalización de Propiedad Informal – COFOPRI, constituye un bien de dominio público (área de circulación); razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno





de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup> y el literal a) del numeral 2.2 de “el Reglamento”<sup>2</sup>.

13. Que, respecto del área de 57.21 m<sup>2</sup> que representa el 32.10% de “el predio” constituye propiedad de terceros (Allcca Gonzales Noé David y Chirinos Cornejo María Ysabel - de Huaitara Human Ceberina y Aronio Casaverde Samuel) sobre la cual esta Superintendencia no puede realizar acto de disposición alguno en virtud del artículo 32° de “el Reglamento”.

14. Que, en virtud de lo expuesto en décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 121.04 m<sup>2</sup> que representa el 67.90 % se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, constituye un área de circulación, bien de dominio público, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno; y **ii)** el área remanente que representa el 32.10 % de “el predio” es de titularidad de terceros; razones por las cuales la solicitud de venta directa deviene en improcedente.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, por no constituir “el predio” un bien de dominio privado del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN y de libre disponibilidad, no corresponde que esta Subdirección evalúe el cumplimiento de los requisitos formales y de fondo que exige la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”<sup>3</sup>.

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° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General y el Informe Técnico Legal N° 0811-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre 2016.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **FLOR ALIAGA ABANTO**, por los fundamentos expuesto en la presente Resolución.

**Artículo 2°.** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

#### Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8



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

<sup>1</sup> Bienes de dominio y uso público

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.

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.

<sup>3</sup> Artículo 77.- De las causales para la venta

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.  
(...)