



RESOLUCIÓN N° 712-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de noviembre de 2017



VISTO:

El Expediente N° 348-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **AA.HH. LA NUEVA AMPLIACIÓN DEL SECTOR VIRGEN DEL BUEN PASO II**, representado por **Mario César Pérez Menacho**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 7 743,88 m², ubicado en el Pueblo Joven Pamplona Alta Sector Virgen del Buen Paso, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03137465 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX –Sede Lima; con CUS N° 34605, 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”); 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 12 de abril de 2016 (S.I. N° 09100-2016), el AA.HH. La Nueva Ampliación del Sector Virgen del Buen Paso II, representado por Mario César Pérez Menacho (en adelante “el administrado”), solicita la extinción de la afectación en uso de “el predio” y su posterior **VENTA DIRECTA**, según indica por causal de posesión (foja 1). Para tal efecto presenta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del DNI de su representante (fojas 3); y, **b)** copia simple de la copia literal de la partida registral N° P03101859 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX –Sede Lima (fojas 4).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser de manera excepcional objeto de 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

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

7. Que, el numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), 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.

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, 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 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "el administrado", esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 1306-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2016 (fojas 9), y así como del análisis de los antecedentes registrales, se determinó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) si bien es cierto "el administrado" no adjuntó documentación técnica respecto de "el predio", también lo es que indicó que este forma parte de la partida registral N° P03137465 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX –Sede Lima, la cual tiene un área de 10 400,96 m², por lo que el análisis se realiza habiéndose determinado que el polígono de "el predio" forma parte del área inscrita en la partida registral antes señalada; ii) en virtud de la Resolución N°072-2015/SBN-DGPE-SDAPE emitida el 30 de enero del 2015, se inscribió "el predio" a favor del Estado (asiento N° 00004 de la partida registral N° P03137465); iii) en la medida que fue objeto de un proceso de formalización a cargo de COFOPRI, dicho Ente de Formalización concluyó dicho proceso con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor del Ministerio de Educación, el cual se encuentra vigente, según consta en el asiento 00003 de la referida partida (fojas





RESOLUCIÓN N° 712-2017/SBN-DGPE-SDDI



12); y, iv) se encuentra sobre área de equipamiento urbano destinado a educación (Centro Educativo), por tanto constituye un bien de dominio público.

11. Que, de conformidad con lo señalado en la evaluación desarrollada en el precedente considerando de la presente resolución se concluye que "el predio" constituye un lote de equipamiento urbano, bien de dominio público destinado a educación, y que se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Educación, por un plazo indefinido con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"², y el numeral 6.5³ del artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN".



12. Que, sin perjuicio de lo expuesto al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de "el predio" por constituir un bien de dominio público y encontrarse vigente la afectación en uso otorgada a favor de la Ministerio de Educación, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie por el cumplimiento de la causal invocada.

13. Que, de conformidad con los argumentos expuestos en los considerandos anteriores, "el predio" 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.

14. Que, toda vez que "el administrado" ha solicitado información sobre la afectación en uso otorgada a favor de la Ministerio de Educación corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, respectivamente.

De conformidad con lo establecido en 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 de Brigada N° 1420-2017/SBN-DGPE-SDDI del 09 de noviembre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0877-2017-SBN-DGPE-SDDI del 09 de noviembre de 2017.

¹ Artículo 73. Los bienes de dominio público son inalienables e imprescritibles. Los bienes de uso público pueden ser concesados 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 imprescritibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

³ () De quel forma, debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituye 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 en el expediente ()

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **AA.HH. LA NUEVA AMPLIACIÓN DEL SECTOR VIRGEN DEL BUEN PASO II**, representado por **Mario César Pérez Menacho**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 5218



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES