



RESOLUCIÓN N° 763-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 674-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIO GODOY CORDOVA** y **GENARA YSABEL GONZÁLES LÁZARO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 140,00 m², ubicado en la Manzana JA, lote 4 del Asentamiento Humano Santa Rosa de Villa, Panamericana sur km. 17.50, margen derecha, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P03208094 del Registro Predial Urbano 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 (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 22 de agosto de 2017 (S.I. N° 28069-2017), Mario Godoy Córdova y Genara Ysabel Gonzáles Lázaro (en adelante “los administrados”), peticionan la venta directa de “el predio” señalando para ello que son poseedores de “el predio” por más de 19 años consecutivos, sin señalar alguna de las causales establecidas en el artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de sus Documentos Nacional de Identidad (foja 5); **2)** copia simple de la constancia de posesión N° 0498-2011-SGOPDCC-GDU-MDSJ emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, el 17 de mayo de 2011 (foja 7); **3)** copia simple del recibo del pago emitido por la Municipalidad de San Juan de Miraflores a nombre de Genara Ysabel Gonzáles Lázaro, con sello de cancelación del 23 de febrero de 2017 (foja 8); **4)** copia simple de la ordenanza N° 1147, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 13 de junio de 2008 (foja 9); **5)** copia simple del Informe N° 219-2007-MML-GDU-SPHU-DD, emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 10 de mayo de 2007 (foja 10); **6)** copia simple de la constancia de posesión N° 663-2008/MDSJM/GDS-SGPC, emitido por la Municipalidad Distrital de



San Juan de Miraflores, el 23 de setiembre de 2008 (foja 14); **7)** copia simple del certificado domiciliario N° 691-2008/MDSJM/GDS/SGPC, emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, el 17 de noviembre de 2008 (foja 15); **8)** copia simple de recibos de pago emitidos por la Municipalidad de San Juan de Miraflores a nombre de Genara Ysabel Gonzáles Lázaro, con sello de cancelación del 7 de noviembre de 2008, 23 de marzo de 2009; y, 22 de abril de 2010 (foja 17); **9)** copia simple de estados de cuenta emitidos por la Municipalidad de San Juan de Miraflores a nombre de Genara Ysabel Gonzáles Lázaro de los años 2008, 2009 y 2010 (foja 19); **10)** copia simple del certificado de pago emitido por la Municipalidad de San Juan de Miraflores a nombre de Genara Ysabel Gonzáles Lázaro, el 31 de agosto de 2010 (foja 22); **11)** copia simple de la memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el ingeniero civil Alfonso Magno Cordero Ramos, de febrero 2017 (foja 23); y, **12)** copia simple de plano perimétrico de “el predio” suscrito por el ingeniero civil Alfonso Magno Cordero Ramos, de febrero 2017 (foja 24).

4. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 12 de octubre de 2017 (S.I. N° 35618-2017) (foja 25) Mario Godoy Córdova presenta los siguientes documentos: **1)** copia simple de la solicitud presentada el 30 de marzo de 2017 por “los administrados” ante COFOPRI, requiriendo titulación respecto de “el predio” (foja 26); **2)** copia simple del oficio N° 11520-2010-COFOPRI-OZLC, emitido por COFOPRI el 30 de junio de 2010 (foja 29); y **3)** copia simple del formato de solicitud presentada ante COFOPRI con sello de recepción del 22 de mayo de 2017 (foja 30).

5. 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 manera excepcional, de compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

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





RESOLUCIÓN N° 763-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 "el Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la calificación formal, esta Subdirección emitió Informe Preliminar N° 94-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2018 (foja 31), y se procedió a revisar la partida registral N° P03208094 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (foja 35), determinándose, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** no cuenta con registro SINABIP, no es de titularidad del Estado representado por la SBN; **ii)** se encuentra inscrito sobre el área de mayor extensión inscrita a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral N° P03208094; y, **iii)** según consta en el asiento 00006 de la referida partida, la Municipalidad Metropolitana de Lima, en aplicación de la Ordenanza N° 1147 del 13 de junio de 2008 (foja 55) aprobó la desafectación de uso del suelo de un terreno cuya área es de 800,00 m², que comprende parte de la vía denominada Avenida Santa Rosa ubicada en el Asentamiento Humano Santa Rosa de Villa (foja 38); sin embargo, no ha sido posible determinar si "el predio" recae sobre el área materia de desafectación.

12. Que, es pertinente indicar que de acuerdo a lo establecido en el artículo 43° de "el Reglamento"¹, entre otros, que para el caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales el procedimiento de desafectación será efectuado por éstos.

13. Que, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar y a fin de determinar la libre disponibilidad de "el predio", se procedió a realizar consultas, entre otros, a PROVÍAS Nacional y a la Municipalidad Metropolitana de Lima, según el siguiente detalle:

a) Mediante Oficio N° 370-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2018 (foja 43) se solicitó a PROVÍAS Nacional nos informe sobre las vías que se superponen sobre "el predio"; y,

b) Mediante Oficio N° 371-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2018 (foja 44) se solicitó a la Municipalidad Metropolitana de Lima nos informe si "el predio" se superpone con el área materia de desafectación; y asimismo, si el mismo se encuentra en área de vías.

¹ "La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

Excepcionalmente, a solicitud de la entidad previo informe sustentatorio, la SBN procederá aprobar la desafectación de los predios de dominio público.

En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento.

La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara."



Cabe resaltar que las consultas efectuadas fueron puestas en conocimiento de "los administrados", mediante Oficio N° 388-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2018 (foja 47).

14. Que, en atención a lo requerido, la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Oficio N° 167-2018-MML-GDU-SPHU presentado el 16 de marzo de 2018 (S.I. N° 08648-2018) (foja 51) informó que "el predio" se encuentra dentro del área de 800,00 m², desafectada por Ordenanza N° 1147-MML; y que, "el predio" no se encuentra en áreas de vías y/o circulación.

15. Que, la Unidad Gerencial de Derecho de Vía PROVÍAS Nacional - MTC mediante Oficio N° 13411-2018-MTC/20.15 presentado el 11 de julio de 2018 (S.I. N° 25748-2018) (foja 56) nos informa que "el predio" no se superpone con vía alguna perteneciente a la Red Vial Nacional.

16. Que, de acuerdo a lo indicado en el décimo cuarto y décimo quinto considerando "el predio" constituye un bien de dominio privado al haberse desafectado también es que, conforme se indica en el Informe Preliminar descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución, este se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), por lo que de acuerdo a lo indicado en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "los administrados" y disponer el archivo definitivo de esta una vez consentida la presente resolución.

17. Que, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, sobre el estado actual de "el predio" a fin de que evalúe la inscripción de dominio a favor del Estado.

18. Que, no obstante lo indicado, de inscribirse "el predio" a favor del Estado y de volver "el administrado" a requerir la venta directa de "el predio" deberá tener en cuenta que de acuerdo a lo informado por las Municipalidades Distritales de Chorrillos y San Juan de Miraflores, mediante Oficios N° 256-2018-SG-MDCH del 7 de marzo de 2018 y N° 026-2018-SGOPCGT-GDU-MDSJM (foja 48 y 58), respectivamente, este recae sobre área en conflicto jurisdiccional; lo cual, de ser el caso, tendrá que ser definido por las instituciones competentes.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe de Brigada N° 1113-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 895-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARIO GODOY CÓRDOVA** y **GENARA YSABEL GONZÁLES LÁZARO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de acuerdo a lo señalado en el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-
P.O.I. 8.0.1.8



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