

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 838-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 594-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NICANOR MARTINEZ MENDIVIL**, mediante la cual peticona la **DESAFECTACIÓN** y **VENTA DIRECTA** del predio de 348.22 m², ubicado en un predio de mayor extensión, en la Urb. Cahuide Mz. A lote 15 del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida registral N° 43015990 del Registro de Predios de Lima, a favor de la Asociación Pro-Vivienda Cahuide, 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 solicitud presentada el 22 de julio de 2016 (S.I. N° 19613-2016), **NICANOR MARTINEZ MENDIVIL**, (en adelante "el administrado"), solicita la desafectación y venta directa de "el predio" en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** proyecto de desafectación de uso de suelo (fojas 3); **c)** copia certificada de la partida registral N° 43015990 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima y Callao (fojas 21); **d)** copia simple del plano de replanteo y lotización de enero de 1978 (fojas 25); **e)** plano perimétrico del proyecto de desafectación de uso de suelo cambio de uso de otros fines a vivienda, lamina P-01, de marzo de 2016, suscrito por el Ing. Civil Donato Julio Sayago Sánchez (fojas 26); **f)** plano de levantamiento catastral altura de la edificación, lamina LC-01, de marzo de 2016, suscrito por el Ing. Civil Donato Julio



Sayago Sánchez (fojas 28); **g**) plano perimétrico – localización, lamina U-1, de enero de 2013, suscrito por el Ing. Civil Pedro Alfredo Calderón La Madrid (fojas 29); **h**) plano perimétrico – Búsqueda Catastral, lamina P-01, suscrito por el Ing. Civil Donato Julio Sayago Sánchez (fojas 30); **i**) copia certificada de los arbitrios municipales y recibos de pagos desde el 2015 hasta 1983 (fojas 31); **j**) certificado de búsqueda catastral expedido por el Registro de Propiedad Inmueble, del 27 de enero de 2016 (fojas 90); **k**) copia simple de la Constancia N° 098-2012-SGAT/GR/MDSJL del 14 de junio de 2012, emitida por el Sub Gerente de Administración tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 94); **l**) fotografías de “el predio” (fojas 95); **m**) recibos de pago de Sedapal de marzo 2007, mayo 2006, noviembre de 2003, febrero de 2005, noviembre de 2004 y setiembre de 2002 (fojas 96).



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, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “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”).

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretenden la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° del “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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes (...)”*.

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

9. Que, como parte de la calificación técnica de la solicitud presentada se elaboró el Informe de Brigada N° 1307-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2016 (fojas 106), según el cual, se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

“(…)”

4.1 “El predio” de 348,22 m² objeto de la solicitud de venta directa por la causal c) se encuentra superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor de la Asociación Pro-Vivienda Cahuide en la Ficha N° 75795 que continúa en la Partida N° 43015990 del Registro de Predios de Lima, se precisa que el área materia de solicitud (348,22 m²), se encuentra como Servicio Públicos complementarios para Otros fines.

4.2 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 San Juan de



RESOLUCIÓN N° 838-2016/SBN-DGPE-SDDI

Luriganchu), el predio constituye un terreno urbano con ocupación (construcción de 3 pisos) y delimitación física de uso comercial, compatible con la zonificación RDM- Residencial Densidad Media según lo señalado en la Ordenanza N° 1081-MML.

(...)"

10. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el párrafo precedente y de la revisión de los antecedentes registrales, se desprende que el área sobre la cual se superpone "el predio", se encuentra inscrita a favor de la **Asociación Pro-Vivienda Cahuide**, en virtud de la donación realizada por el Estado a su favor, tal cual consta en el asiento 2C de la ficha registral N° 75795, que continúa en la partida registral N° 43015990 de la Oficina Registral de Lima y Callao; asimismo, se advierte que constituye un aporte reglamentario de servicio público complementario (Otros fines), por haber concluido la Habilitación Urbana Progresiva: Programa Ciudad Mariscal Cáceres; y por lo tanto, constituye un bien de dominio público. Cabe precisar, que dicha habilitación fue recepcionada en 1988 por la Municipalidad de San Juan de Luriganchu y la Municipalidad de Lima Metropolitana.

11. Que, en ese sentido, 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.

12. Que, es conveniente indicar que los aportes reglamentarios, a la fecha de recepcionada la habilitación precedentemente señalada, estuvieron regulados por el Reglamento Nacional de Construcciones, aprobado por Decreto Supremo N° 039-70-VI del 11 de agosto de 1969 y el Decreto Supremo N° 063-70-VI del 1 de marzo de 1971, en los cuales se dispuso que:

12.1 Todas las habilitaciones para uso de vivienda de tipo convencional deben efectuar aportes en áreas de terreno, entre otros, para servicio público complementario, el cual se clasifica a su vez en aportes para: **i)** Ministerio de Educación; **ii)** otros fines y **iii)** lotes vendibles (numeral II-VI-3.5).

12.2 Los aportes para servicio público complementario destinado a otros fines será entregado al Consejo Distrital en cuya jurisdicción se encuentra la habilitación (numeral II-VI-3.7).

12.3 Los terrenos cedidos para servicios público complementarios serán considerados como bienes de uso público y consiguientemente, de conformidad con el artículo 823° del Código Civil, serán inalienable e imprescriptible (numeral II-VI-3.10).



13. Que, de acuerdo a lo expuesto, se infiere que “el predio” constituye un aporte reglamentario de uso público, el cual se encuentra bajo la administración del Consejo Distrital de San Juan de Lurigancho, razón por la cual, es competencia de dicha comuna realizar su desafectación administrativa, en virtud de lo establecido en el tercer párrafo del artículo 43° de “el Reglamento”, el cual indica que en caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por estos, conforme a la normatividad vigente.

14. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “el predio” no puede ser materia de desafectación administrativa (al dominio privado del Estado), ni de disposición por parte de esta Superintendencia; por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de desafectación y venta directa presentada por “el administrado”, disponiendo el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Ley N° 27444; y, el Informe Técnico Legal N° 986-2016/SBN-DGPE-SDDI del 06 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE la solicitud de **DESAFECTACIÓN** y **VENTA DIRECTA** presentada por **NICANOR MARTINEZ MENDIVIL**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- DISPONER el archivo definitivo del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese,
P.O.I 5.2.1



G. Carlos Ferrer del Sánchez
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales