

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 878-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 521-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARCIA SARA SÁNCHEZ CONCHA MONTEVERDE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 831,675 m², ubicado en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de 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 24 junio de 2016 (S.I. N° 16750-2016), **MARCIA SARA SANCHEZ CONCHA MONTEVERDE** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, por la causal prevista en el inciso d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de “la administrada” (fojas 3); **b)** memoria descriptiva de “el predio” (fojas 5); **c)** plano perimétrico (PP-1) de “el predio” (fojas 7); **d)** certificado de búsqueda catastral de “el predio”, emitido por la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima el 28 de mayo de 2015 (fojas 8); **e)** carta poder simple del 12 de junio de 2015 (fojas 10); **f)** copia simple del contrato de cesión de derechos de posesión del 01 de septiembre de 2009 (fojas 11); y, **g)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo - 2011 (PU), emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 14).



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 Sub Dirección, 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 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 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 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 1858-2016/SBN-DGPE-SDDI del 09 de diciembre de 2016 (fojas 16), según el cual se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

4.1 De la Base gráfica de predios del Estado – SBN, “el predio”, objeto de la solicitud de venta directa por la causal d) no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, en tanto que se superpone:

- Totalmente (100%) en ámbito que no se encuentra identificado con Código Único SINABIP (CUS).



RESOLUCIÓN N° 878-2016/SBN-DGPE-SDDI

4.2 No obstante, de la consulta a la Base Gráfica de Registros Públicos y del contraste con el Plano de Trazado y Lotización N° 0650-COFOPRI-2002-GT del 20.04.2002 del Asentamiento Humano Pucusana que obra en esta Superintendencia, "el predio" se superpone:

- Totalmente (100%) dentro del ámbito mayor inscrito en la partida **P03242170** del Registro Predial Urbano Zona Registral N° IX -Sede Lima de la Oficina Registral de Lima, a favor de la **Comisión de Formalización de la Propiedad Informal** cuantificado en área de circulación del Asentamiento Humano Pucusana, de conformidad con lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral presentado.

(...)"

12. Que, en atención a lo glosado en el Informe de Brigada descrito en el considerando precedente y del certificado de búsqueda catastral expedido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, que fue adjuntado por "la administrada" (fojas 8), ha quedado técnicamente demostrado, que "el predio" se encuentra inscrito a favor de la **Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI**, como área de circulación del Asentamiento Humano Pucusana en la partida registral N° P03242170 del Registro Predial Urbano de Lima.

13. Que, de lo expuesto, "el predio" constituye un área de circulación del Asentamiento Humano Pucusana; al respecto, las áreas de circulación constituyen bienes de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo establecido en 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 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 complementarias en Materia de Acceso a la Propiedad Formal³.

14. Que, en virtud de lo expuesto en los considerandos precedentes, existe razón suficiente para declarar improcedente la solicitud presentada por "la administrada"; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N°

¹ **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 **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.

³ **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.



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; y, el Informe Técnico Legal N° 1049-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARCIA SARA SÁNCHEZ CONCHA MONTEVERDE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.1.8



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