

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 900-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 204-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PETRONILA MARGARITA NEIRA LÁZARO**, mediante el cual petitiona la **VENTA DIRECTA** del área de 114.10 m², que forma parte de un área mayor ubicado en el lote 11 de la manzana "A" del Asentamiento Humano "Primero de Mayo", distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado, en la Partida N° P01256138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 34298, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 solicitud presentada el 7 de marzo de 2016 (S.I N° 05168-2016), **PETRONILA MARGARITA NEIRA LÁZARO** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". (fojas 1). Para tal efecto, presenta, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** copia fedateada del plano de ubicación N° PUBIC-004-MDPP-2011-OSAN suscrito en noviembre del 2011 por el arquitecto Orlando



Camasita Vargas de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 3); **c)** copia fedateada del plano perimétrico N° PP-0010-MDPP-2011-OSAN suscrito en noviembre del 2011 por el arquitecto Orlando Camasita Vargas de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 4); **d)** copia simple del plano de ubicación-perimétrico suscrito en julio del 2013 y visado por la subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 5); **e)** copia simple del certificado de posesión y prehabilitación urbana emitida el 9 de noviembre del 2005 por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 6); **f)** copia simple de la Ordenanza N° 1738 emitido el 22 de octubre del 2013 por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 7); **g)** copia literal de la Partida N° P01256138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° XI –Sede Lima (fojas 8); **h)** memoria descriptiva de “el predio” suscrito en noviembre del 2011 por el arquitecto Orlando Camasita Vargas (fojas 14); **i)** copia simple del Acuerdo de Concejo N° 058-2006-MDPP emitido el 5 de julio del 2006 por el Alcalde la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 20); **j)** copia simple de la declaración jurada por concepto de impuesto predial correspondiente al año 2015 (formatos HR y PU y recibos de pago) (fojas 23 y 24); **k)** copia simple de la constancia de no adeudo N° 512 emitido el 22 de mayo del 2015 por la Subgerencia de Atención al Ciudadano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 25); **y, l)** copias simples de los recibos Nros 660100115949 y 660100115948 cancelados el 28 de febrero de 2015; recibo N° 038732 cancelado el 21 de noviembre de 2015 ante la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 25 y 26).



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



RESOLUCIÓN N° 900-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 588-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril del 2016 (fojas 28) en el cual se concluyó lo siguiente:

“(…)

- 4.1 *El predio se encuentra totalmente (100% del área solicitada) en ámbito del predio de mayor extensión denominado Mz. A, Lote 11 del Asentamiento Humano Primero de Mayo, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P01256138 del registro de predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 34298, el cual de acuerdo al partida registral se encuentra inscrito como parque o jardín. Asimismo, según el asiento 00003, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra.*
- 4.2 *De la documentación presentada, se observa que mediante Ordenanza N° 1738-MML del 22 de Octubre de 2013, la Municipalidad Metropolitana de Lima desafecta del dominio público el área de 114,10 m², que corresponde al predio solicitado denominándole en el plano que sustenta dicho acto como lote 11-A, y le asigna calificación de Residencial de Densidad Media -RDM; sin embargo dicha ordenanza no ha sido inscrita en la partida registral del predio matriz.*
- 4.3 *Por otro lado, la Ficha N° 1083-2014/SBN-DGPE-SDS del 18/06/2014, referida al CUS 34297, indica que 114,10 m² (la cual corresponde con el área solicitada), se encuentra ocupada, sobre la cual existe una edificación de material noble de un piso con techo de calamina y un patio.*

(…)”.

12. Que, de conformidad con el informe de brigada descrito en el considerando que antecede y de la revisión de los antecedentes registrales de la Partida N° P01256138 (foja 8) de la Oficina registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima, se advierte respecto a “el predio” lo siguiente: i) éste fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente de Formalización concluyó la formalización de “el predio” con la emisión del título de afectación en uso otorgado en favor de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, para que lo destine a parque; ii) se encuentra inscrito a favor del Estado en la medida que mediante resolución N° 666-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de setiembre de 2014 (foja 31), se dispuso la inscripción de dominio a su favor de conformidad con la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-Vivienda¹; y, iii) mediante

¹ Octava.- Afectaciones en uso a favor de la SBN

Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC. El registrador, por el solo mérito de dichas resoluciones extenderá el asiento respectivo.

Ordenanza N° 1738-MML del 22 de Octubre de 2013, la Municipalidad Metropolitana de Lima desafecta a "el predio" y le asigna calificación de Residencial de Densidad Media – RDM (foja 7).

13. Que, en virtud de lo expuesto, se advierte que si bien es cierto la Municipalidad de Lima Metropolitana ha desafectado, "el predio", también lo es que aún se encuentra vigente la afectación en uso realizada por COFOPRI lo que constituye impedimento para tramitar su solicitud de venta directa, pues previamente se deberá **evaluar** la extinción de la afectación en uso antes señalada por parte de la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN en otro procedimiento administrativo en donde se garantice el debido proceso de la parte interviniente.

14. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del patrimonio Estatal, la Ordenanza N° 1738-MML del 22 de Octubre de 2013, así como solicitará evalúe de acuerdo a sus competencia la extinción parcial, en la medida que la desafectación sólo se realizó en parte del área afectada en uso por COFOPRI.

15. Que, en ese orden de ideas, para que "la administrada" pueda solicitar la venta directa de "el predio", previamente esta Superintendencia deberá evaluar la extinción de la afectación en uso; y de proceder la extinción recién podrá a solicitar la venta directa de "el predio", para lo cual deberá cumplir con los requisitos que exige la causal de venta directa que haya invocado.

16. Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada" y disponerse el archivo definitivo de éste una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar su pretensión teniendo en cuenta lo expuesto en el considerando precedente de la presente resolución.

17. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 1073 -2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta presentada por **PETRONILA MARGARITA NEIRA LÁZARO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: **DISPONER** el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

TERCERO: Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de conformidad con lo señalado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I N° 5.2.1.8



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