



RESOLUCIÓN N° 918-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 967-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ANTONIA VICTORIA HEREDIA CASTILLO DE BERROCAL** y **EUGENIO BERROCAL PACHAS**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 84,30 m², ubicada en el Lote 4A, Mz "A", de la Asociación Industriales La Concordia Panamericana Sur kilómetro 17.5, en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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, (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 5 de octubre del 2018 (S.I. N° 36570-2018), Antonia Victoria Heredia Castillo de Berrocal y Eugenio Berrocal Pachas (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de la partida registral N° 49088403 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao (fojas 4 a 7); **2)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 1878-2016-SOPCGT-GDU-MDSJM emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 8 de noviembre de 2016 (fojas 8); **3)** copia simple de los documentos nacionales de identidad de "los administrados" (fojas 9 y 35); **4)** copia simple del certificado de búsqueda catastral expedido por el Registro de Propiedad Inmueble de la



Oficina Registral de Lima el 30 de mayo de 2018 (fojas 10); **5)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil José Ismael Ruiz Chumpitaz el 1 de abril de 2017 (fojas 15); **6)** copia simple del plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil José Ismael Ruiz Chumpitaz en abril de 2017 (fojas 16); **7)** copia simple del plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil José Ismael Ruiz Chumpitaz en abril de 2017 (fojas 17); **8)** copia simple del Oficio N° 447-2009-SGOPDCC-GDU-MDSJM emitido por la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad Distrital de Miraflores el 9 de diciembre de 2009 (fojas 18); **9)** copia simple de la constancia de posesión N° 047-99/OPVBSS-97 emitida por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 5 de febrero de 1999 (fojas 20); **10)** copia simple del Oficio N° 2902-2001-COFOPRI-GT emitida por la Gerencia de Titulación de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal el 11 de abril de 2001 (fojas 21); **11)** copia simple del cargo la solicitud N° 200201165 presentada ante la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (fojas 22); **12)** copia simple del escrito presentado ante la Gerencia de Planeamiento de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (fojas 23); **13)** copia simple del acta de fundación de la Asociación Industriales Panamericana Sur del año 2017 (fojas 26 a 28); **14)** copia simple de la constancia de posesión N° 401-OPVSS-96 emitida por el Director Municipal de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 29); **15)** copia simple de la escritura pública de compraventa otorgada por la Asociación Industriales de la Panamericana Sur a favor de Juan Gaspar Zevallos el 14 de mayo de 2003 (fojas 30); **16)** copia simple del contrato privado de compra venta otorgada por Gaspar Zevallos Juan a su favor el 24 de noviembre de 2009 (fojas 32); **17)** copia simple de la partida registral N° 49025777 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (fojas 36); **18)** copia simple de la declaración jurada de autovaluo (HR y PU) correspondiente al periodo 2016 emitida por la Municipalidad Distrital de Miraflores (fojas 37); **19)** copia simple de la memoria descriptiva del plano perimétrico y lotización (fojas 40); y, **20)** copia simple del Certificado de Ubicación y de Jurisdicción Distrital emitida por la Oficina de Catastro de la Municipalidad de Distrital de San Juan de Miraflores el 29 de marzo de 1999 (fojas 42).

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 venta 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 un predio de propiedad estatal, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.





RESOLUCIÓN N° 918-2018/SBN-DGPE-SDDI

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; en concordancia con ello, 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, 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.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 1159-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2018 (fojas 43), según el cual entre otros, determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, lo que concuerda con el certificado de búsqueda catastral presentado por “los administrados” (fojas 10); **ii)** se encuentra dentro de zona de amortiguamiento del ANP Refugio de Vida Silvestre Los Pantanos de Villa, aprobada mediante D.S. N° 055-20006-AG; y, **iii)** se superpone totalmente con derecho de vía de la Panamericana Sur – B (Sección E-15), aprobada por Ordenanza N° 341-MML del 6 de diciembre de 2001.

10. Que, en virtud de la evaluación descrita en el considerando que antecede, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: **i)** “el predio” se encuentra en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48¹ de “el Reglamento”; y, **ii)** se superpone con el derecho de vía de la Panamericana Sur – B (Sección E-15) aprobado por Ordenanza N° 341-MML del 6 de diciembre de 2001, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993² y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”³.

¹ **Artículo 48°.-**

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...).

² **Artículo 73.-** Bienes de dominio y uso público 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.

³ **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.



11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio", conforme a sus atribuciones.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, Resolución N° 011-2018/SBN-SG del 2 de febrero del 2018, el Informe de Brigada N° 1269-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1051-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre del 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ANTONIA VICTORIA HEREDIA CASTILLO DE BERROCAL** y **EUGENIO BERROCAL PACHAS**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de conformidad con el décimo primer considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.18.0.1.8



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