



## **RESOLUCIÓN N° 932-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de octubre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 965-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **TRANSPORTES HUÁSCAR S.A.**, representada por su gerente general Julio Leónidas Huerta Ramírez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 501,44 m<sup>2</sup>, ubicada en el Lote 1, Mz. H1, del Pueblo Joven Edilberto Ramos, Grupo residencial 3, en el distrito de Villa el Salvador, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

**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 9 de octubre de 2018 (S.I. N° 36816-2018), por **TRANSPORTES HUÁSCAR S.A.**, representada por su gerente general Julio Leónidas Huerta Ramírez, (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" al amparo de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** Oficio N° 5465-2018/SBN-DNR-SDRC del 11 de setiembre de 2018 (fojas 3); **b)** Certificado N° 01193-2018 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN el 10 de setiembre de 2018 (fojas 4); **c)** copia simple del Certificado de Vigencia emitido por el Registro de Personas Jurídicas el 6 de setiembre de 2018 (fojas 5); **d)** copia simple del documento nacional de identidad de gerente general (fojas 8); **e)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 091-2018-MML/GTU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 13 de julio de 2018 (fojas 10); **f)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Carlos Manuel Seguro Perez en agosto de 2018 (fojas 111); **g)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Carlos Manuel Seguro Perez en agosto de 2018 (fojas 114); y, **h)** plano de perimétrico suscrito por el ingeniero civil Carlos Manuel Seguro Perez en agosto de 2018 (fojas 129).

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 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 "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 titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. 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.

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, 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 1156-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2018 (fojas 130), en el que se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

i) 2 095,21m<sup>2</sup> (83,76% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, en la partida registral N° P03145143 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 132), con CUS N° 30631; y afectado en uso a favor del Municipalidad Distrital de Villa el Salvador en la medida que fue objeto del proceso de formalización a cargo del COFOPRI, según consta en el asiento 00004 de la referida partida (fojas 134); y, constituye un lote de equipamiento urbano (Área destinada a Parque/Jardín) bien de dominio público; y,

ii) el área remanente de 406,23m<sup>2</sup> (16,24% de "el predio"), constituye un área de circulación inscrita a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, en la partida registral N° P03144380 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 136).

10. Que, respecto del 83,76% de "el predio", dado que el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión del referido título de afectación en uso sobre "el predio", y a fin que opere la titularidad a favor del Estado, resulta pertinente la aplicación de la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA<sup>1</sup>, debiéndose poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la inscripción de "el predio" a favor del Estado.

<sup>1</sup> Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA:  
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.





## **RESOLUCIÓN N° 932-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, en ese orden de ideas, la afectación en uso en favor de la Municipalidad Distrital de Villa el Salvador, constituye un impedimento para tramitar su solicitud de venta directa respecto al área de 2 095,21m<sup>2</sup> (83,76% de “el predio”), 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. En ese sentido, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Supervisión verifique el cumplimiento de la finalidad asignada al predio; y de ser el caso, proceda con el procedimiento de extinción de afectación en uso en coordinación con la citada Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.

12. Que, en consecuencia, para que “la administrada” pueda solicitar la venta directa del área de 2 095,21m<sup>2</sup>, previamente esta Superintendencia deberá asumir la titularidad del predio matriz del cual forma parte el área de 2 095,21m<sup>2</sup> y luego de ello de proceder la extinción de la afectación en uso, recién podrá solicitar la venta directa de 2 095,21m<sup>2</sup> para lo cual deberá tomar en cuenta el resultado de las superposiciones advertidas en el informe N° 1156-2018/SBN-DGPE-SDDI descrito en el noveno considerando y considerar que éste tiene la condición de un bien de dominio público del Estado, el cual sólo será desafectado del dominio público al dominio privado por el gobierno local que lo administra, requisito para su venta directa, de conformidad con el artículo 43<sup>2</sup> de “el Reglamento”. En ese sentido la solicitud de venta directa respecto de dicho porcentaje de “el predio” debe declararse improcedente.

13. Que, respecto del área remanente, 16,24% de “el predio”, la solicitud de venta directa también deviene en improcedente ya que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, y recae sobre vía por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73<sup>3</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)<sup>4</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g)<sup>5</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razones por las cuales no puede ser objeto de venta directa.

14. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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.

<sup>2</sup> Artículo 43.- De la desafectación. - (...)

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. (...)

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 1299-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1085-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2018.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **TRANSPORTES HUÁSCAR S.A.**, representada por su gerente general Julio Leónidas Huerta Ramírez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de conformidad con el décimo considerando de la presente resolución.

**Artículo 3°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 4°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

POI 8.0.1.8



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