

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0131-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 043-2012/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARÍA ALEJANDRINA ORTEGA ALCOZER VIUDA DE HARTLEY**, representada por **JOSÉ ANTONIO HARTLEY ORTEGA** mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 73,08 m², ubicado en el Jirón Andrés San Cruz N° 301 (ex San Román) y forma parte del Lote 9 de la Mz. 9 en la Urbanización Rímac, distrito del Rímac, en la provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”; y

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 Decreto de Urgencia N° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo N° 076-2020-PCM y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.

4. Que, mediante escrito presentado el 13 de junio de 2012 [S.I. N° 09571-2012 (fojas 2)], **MARÍA ALEJANDRINA ORTEGA ALCOZER VIUDA DE HARTLEY**, representada por **JOSÉ ANTONIO HARTLEY ORTEGA** (en adelante, “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”. Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de la Partida Registral N°12838772 del Registro de mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Lima (fojas 3); **b)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 016-2006-DCPH-DDU-MDR emitida el 22 de agosto de 2006 por el Jefe del Departamento de Catastro y Patrimonio Histórico de la Municipalidad distrital del Rímac (fojas 7); **c)** copia simple de la

memoria descriptiva y plan perimétrico (fojas 8 y 15); **d)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 17).

5. Que, mediante escrito presentado el 7 de agosto de 2012 [S.I. N° 12616-2012 (fojas 21)], “la administrada”, en atención al Oficio N° 1084-2012/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2012 (foja 19), informa su interés de comprar “el pedio. Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia certificada de Constancia de Posesión N° 016-2006-DCPH-DDU-MDR emitida el 22 de agosto de 2006 por el Jefe del Departamento de Catastro y Patrimonio Histórico de la Municipalidad distrital del Rímac (fojas 23); **b)** copia certificada del comprobante de pago 53787, respecto al impuesto predial de 1987, cancelado el 24 de julio de 1989 (fojas 35); y, **c)** copia certificada del comprobante de pago 53786, respecto al impuesto predial de 1988, cancelado el 24 de julio de 1989 (fojas 36).

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N.º 003-2011/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N.º 020-2011-SBN, derogada por la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N.º 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva n.º 006-2014/SBN”).

7. Que, de acuerdo con lo dispuesto por la segunda disposición transitoria de “la Directiva N.º 006-2014/SBN”, dicha Directiva se aplica a partir del día siguiente de su publicación, incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite—como el caso de autos—, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.

8. 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 unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

9. 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.

10. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N.º 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.

11. 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.º 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe N° 331-2012/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2012 (fojas 42), actualizado mediante el Informe de Brigada N° 956-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2017 (fojas 45 y 45) e Informe Preliminar N° 1164-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de octubre de 2019 (fojas 55 al 58), mediante los cuales se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión inscrito en las fojas 373 del Tomo 274 continuación fojas 41 del Tomo 1023 que continua en la partida registral N° 49029917 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** en el asiento C0003 de la referida partida registral se inscribió la reversión a favor del Estado de terrenos detentados indebidamente por terceros, de acuerdo a la resolución del 31 de octubre de 1983, expedida por el Tercer Juzgado Civil de Lima, en el proceso seguido por el Supremo Gobierno contra la Sucesión Boza y otros, sobre reivindicación de terrenos del Estado en la margen derecho del río Rímac; **iii)** no se puede determinar si “el predio” revirtió a favor del Estado, dado

que no se señaló en la citada resolución no se indicó si comprendía o no a todo el predio inscrito en la citada partida registral.

13. Que, se pudo verificar, a través del Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia que, mediante Sentencia expedida a través de la Resolución N° 126 de fecha 31 de octubre de 1983 se declara fundada en parte la acción de reversión y dispone, entre otros, la reversión al dominio del Estado de las tierras fiscales detentadas por terceros y que afecten los derechos del Estado, comprendiendo dentro de sus alcances, de manera general e imprecisa, a todos los terrenos ubicados en la margen derecha del río Rímac desde el distrito de Chosica hasta su desembocadura en la Provincia Constitucional del Callao; razón por la cual, mediante la Resolución Suprema N° 372-99-PCM del 7 de julio de 1999, se constituyó la Comisión Multisectorial integrada por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, la entonces Comisión de la Formalización de la Propiedad Informal, el Instituto Nacional de Defensa Civil y esta Superintendencia (en adelante "la Comisión"), la cual estaría encargada de la identificación y precisión física de las áreas correspondientes a los predios comprendidos dentro de los alcances de la citada Sentencia, para efectos de su posterior saneamiento legal y consecuente inscripción a nombre del Estado.

14. Que, en ese sentido, y dado que la ex - Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones (hoy Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE) solicitó la inscripción de la Sentencia en las fojas 373 del Tomo 274 continuación fojas 41 del Tomo 1023 que continua en la Partida Registral N° 49029917, mediante Memorando N° 260-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020 (fojas 96) se solicitó a la citada Subdirección nos informe si "el predio" forma o no parte de los terrenos revertidos al dominio del Estado.

15. Que, en atención a la información requerida, la "SDAPE", mediante Memorando N° 598-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de febrero de 2020 (fojas 98), informó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 15.35 m² se superpone con un predio inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 44065037 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** 0,68 m², si bien podría superponerse con el polígono referencial determinado por "la Comisión", esto puede deberse a un desplazamiento gráfico debido al datum utilizado en la elaboración del plano proporcionada para la elaboración del Plano Diagnostico N° 0465-2020/SBN-DGPE-SDAPE; y, **iii)** no se encontraría dentro de los terrenos revertidos al dominio del Estado, toda vez que la zona donde se ubica no forma parte del cauce original del río Rímac.

16. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, podemos concluir que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición, de conformidad con la normativa glosada en el noveno y décimo considerando de la presente resolución; por lo que la solicitud de venta directa deviene en improcedente.

17. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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, el Informe de Brigada N° 163 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 139-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARÍA ALEJANDRINA ORTEGA ALCOZER VIUDA DE HARTLEY**, representada por **JOSÉ ANTONIO HARTLEY ORTEGA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I N° 18.1.1.8.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario