



RESOLUCIÓN N° 013-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de enero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1033-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CENTRO POBLADO CERRO PRIMAVERA**, representada por la presidente de su consejo directivo, **SANTA GERVASIA FÉLIX OCAÑA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto del predio de 20 369,08 m², ubicado a la altura del Km. 31 de la Panamericana Norte Sector Cerro Primavera, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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, escrito presentado el 23 de octubre de 2018 (S.I. N° 38671-2018) la **ASOCIACIÓN CENTRO POBLADO CERRO PRIMAVERA**, representada por la presidente de su consejo directivo, **SANTA GERVASIA FÉLIX OCAÑA** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" sustentada en la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva plano perimétrico suscrita por el ingeniero civil Abbon Alex Vásquez Ramírez en octubre de 2018 (fojas 44); **b)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 55); **c)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° 11319079 emitida el 14 de septiembre de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 56); **d)** copia simple del libro padrón de asociados (fojas 63); **e)** copia simple del acta celebrada el 21 de octubre de 2018 (fojas 166); y, **f)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Abbon Alex Vásquez Ramírez en octubre de 2018 (fojas 202).

4. Que, el 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, 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.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. 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.

8. Que, en el caso en concreto, para efectos de la presente evaluación se consideró el área obtenida de la documentación técnica adjuntada (20 369,09m²), aunque difiera del área señalada en su solicitud de venta directa (20 369,08 m²), por encontrarse dentro de la tolerancia catastral permitida; en ese sentido, se emitió el Informe de Preliminar N° 1497-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2018 (foja 206), mediante el cual se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) 15 226,51 m² (74.75%), forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P01337448 (fojas 208), siendo que la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI concluyó con la formalización de este predio de mayor extensión al afectarlo en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra para destinarlo a área verde; tal como consta en el asiento 00002 de la referida partida (fojas 210), con CUS N° 74093;



ii) 1 120,31 m² (5.50%), forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P01337416 (fojas 215), siendo que la citada entidad concluyó con la formalización de este predio de mayor extensión al afectarlo en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra para destinarlo a área verde; tal como consta en el asiento 00002 de la referida partida (fojas 217), con CUS N° 71890;

RESOLUCIÓN N° 013-2019/SBN-DGPE-SDDI

iii) 927,88 m² (4.56%), forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P01337451 (fojas 219), siendo que la citada entidad concluyó con la formalización de este predio de mayor extensión al afectarlo en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra para destinarlo a parque/jardín; tal como consta en el asiento 00002 de la referida partida (fojas 220), con CUS N° 72166;

iv) 709,47 m² (3.48%), forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P01337368 (fojas 222), siendo que la citada entidad concluyó con la formalización de este predio de mayor extensión al afectarlo en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra para destinarlo a área verde; tal como consta en el asiento 00002 de la referida partida (fojas 223), con CUS N° 74091;

v) 303,28 m² (1.49%), forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P01337450 (fojas 225), siendo que la citada entidad concluyó con la formalización de este predio de mayor extensión al afectarlo en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra para destinarlo a área verde; tal como consta en el asiento 00002 de la referida partida (fojas 226), con CUS N° 74108; y,

vi) El área remanente de 2 081,65 m² (10.22%), forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P01337253 (fojas 228), el cual se encuentra destinado al área de circulación del Asentamiento Humano Centro Poblado Cerro Primavera.

9. Que, el área de 2 081,65 m² (10.22%), se encuentra inscrita a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. Además se debe tener en cuenta que, constituye un bien de dominio público en la medida que está destinado a una finalidad pública (vía) de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con lo señalado en numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”¹ concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993²; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

10. Que, por su parte, el área de 18 287,45 m² (89.78%) no puede ser objeto de acto de disposición alguno, dado que, previamente se deberá evaluar la extinción de las afectaciones en uso inscritas a favor de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, cuyo uso o destino es áreas verdes/parques, en otro procedimiento administrativo en donde

¹ Artículo 2.- De los términos

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.

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.



se garantice el debido proceso de la parte interviniente. Además, se debe tener en cuenta que al constituir bienes de dominio público (áreas verdes/parques) que administra la referida comuna, le corresponde a ésta evaluar su desafectación, de conformidad con el artículo 43° de "el Reglamento"³, razón por la cual dicha área tampoco puede ser materia de venta directa.



11. Que, finalmente, 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 área de 3 060,94 m² (15.03%), 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-VIVIENDA⁴, se debe poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para que evalúe su inscripción en el Registro de Predios correspondiente.

12. 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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 0012-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de enero de 2019 y los Informes Técnicos Legales N° 0015, 0016, 0017, 0018 y 0019-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero de 2019.

SE RESUELVE:



Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CENTRO POBLADO CERRO PRIMAVERA**, representada por la presidente de su consejo directivo, **SANTA GERVASIA FÉLIX OCAÑA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 17.1.1.8



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

³ Artículo 43.- De la desafectación

(...)

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.

⁴ 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.