

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 155 - 2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 625-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **LA ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES NUEVE DE MARZO – ARRIBA PERU**, representada por **NELLIA SUSANA ALLASI TORRES** mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 864.00 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima e inscrito en la Partida P02139898 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 40640, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), 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, 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 escrito presentado el 19 de octubre de 2015 (S.I. 24368-2015), la Asociación de Comerciantes Nueve de Marzo – Arriba Perú, representada por Nellia Susana Allasi Torres (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal d) establecida en el artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **1)** certificado de zonificación y vías N° 1669-2015-MML-GDU-SPHU del 09 de julio de 2015, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 5); **2)** copia certificada de la copia literal de la partida N° P02139898 expedido por el Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima el 16 de octubre de 2015 (fojas 7); **3)** copias simples del escrito presentado ante el Módulo Básico de Justicia de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima el 4 de diciembre de 2003 (fojas 13 a 18); **4)** copia certificada de la Resolución Nro. Uno del 5 de diciembre de 2003 expedida por el Tercer Juzgado de Paz Letrado de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima (foja 19); **5)** copia certificada del acta de inspección del 29 de marzo de 2004 (fojas 20 a 22); **6)** copia certificada del escrito presentado ante el Archivo Central



de Expedientes Judiciales de la Corte Superior de Lima el 10 de octubre de 2014 (folio 23); **7)** copia certificada de la Resolución del 19 de noviembre de 2014 emitido por el Jefe del Archivo Central de la Corte Superior de Justicia de Lima (foja 24); **8)** copia certificada de la constatación policial efectuada el 14 de noviembre de 2002, emitida por la Policial Nacional del Perú el 6 de setiembre de 2014; **9)** copia simple de la Resolución del Tribunal Administrativo de la Propiedad N° 090-2004-COFOPRI/TAP del 16 de marzo de 2004 (fojas 26 y 27); **10)** plano de ubicación y localización de junio de 2014 (foja 28); **11)** plano perimétrico de junio de 2014; **12)** memoria descriptiva (foja 30); y **13)** copia certificada del asiento A00008 de la Partida N° 11110325 del Registro de Personas Jurídicas de la zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 32) .

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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes...”.



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, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.



9. 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 223-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2016 (fojas 34), según el cual, se determinó lo siguiente:

“(…)”

4.1 El predio, luego de la digitalización de los datos técnicos del plano perimétrico en datum PSAD56, se ha obtenido un área de 864,6451 m², la que es discrepante en 0,2949 m² con el área consignada en indicado documento (864,94 m²).



RESOLUCIÓN N° 155 - 2016/SBN-DGPE-SDDI

4.2 El predio, según la comparación gráfica catastral con la Base Única SBN, se determina que se superpone dentro de área del Estado; sin embargo observando la forma geométrica del polígono solicitado y con el apoyo referencial mediante la observación del área solicitada a través del aplicativo Google earth 7.1, probablemente existiría un desplazamiento del plano del administrado con respecto a la ubicación real del predio solicitado; por lo tanto, de prosperar su petición el administrado deberá empezar aclarando dicha apreciación.

4.3 El predio, en la base única SBN, se superpone en un 100% (864,6451 m²) de su área con un predio de mayor extensión (2 168,50 m²) inmatriculado a favor del Estado en la partida N° P02139898, con CUS 40640, estando afectado en uso para servicios comunales por tanto tiene la condición de dominio público. Además según en sistema SINABIP se advierte que sobre dicha partida existe proceso judicial no concluido.

4.4 El predio, según otras bases gráficas referenciales a las que se tiene acceso, no se visualiza superposición con territorio de comunidad campesina, áreas naturales protegidas, zonas arqueológicas, ni concesiones mineras. Con la base gráfica de COFOPRI, el predio se encuentra dentro del área de servicios comunales, lote 1 de la manzana 64A, según el plano de modificación de trazado y lotización N° 0308-COFOPRI-2004-GT, de fecha mayo de 2014.

4.5 El predio, según el Plano de Zonificación, denominado Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – San Juan de Lurigancho – Área de Tratamiento Normativo I, plano N° 01, de fecha mayo de 2007, en mérito a la Ordenanza Municipal N° 1081-ML, del 04.10.07, publicada el 07.10.2007, se encuentra dentro de la zonificación denominada Centro de Salud (H2). Esta determinación resulta concordante con el Certificado de Zonificación y Vías N° 1669-2015-MML-GDU-SPHU, de fecha 09 de julio de 2015, que obra en el expediente.

4.6 El predio, efectuando la observación a través del programa Google Earth 7.1, con el aplicativo Street View, sobre la imagen de fecha 04.08.2015, usado como apoyo referencial, se observa que se encuentra ocupado con módulos de metal por la administrada.

(...)"

11. 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° P02139898 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de la Zona registral N° IX – Sede Lima, se advierte que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, asimismo, 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 del Pueblo Joven "Arriba Perú" (fojas 39).

12. Que, en el caso concreto, si bien es cierto que el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión del título de afectación en uso del 17 de abril de 2006, también es cierto que, para que opere la titularidad en favor de la SBN, debe cumplirse con el procedimiento previsto en la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, según la cual: "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". Ahora bien, de acuerdo a lo advertido en el asiento 00004 de la partida N° P02139898 se verificó que el Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales, adquirió el dominio de "el predio" de

conformidad con lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA. En ese sentido, se concluye que ha operado el cambio de titularidad de COFOPRI en favor de la SBN.

13. Que, asimismo, debe agregarse que la afectación en uso a favor del Pueblo Joven "Arriba Perú" aún se encuentra inscrita en el Asiento 00003 de la Partida P02139898, 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 ese sentido mediante Memorándum N° 685-2016/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2016, esta Subdirección ha solicitado a la Subdirección de Supervisión verifique el cumplimiento de la finalidad asignada a éste; y de ser el caso, proceda con el procedimiento de extinción de afectación en uso en coordinación con la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.

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, de proceder la extinción recién podrá a solicitar la venta directa de "el predio", para lo cual deberá considerar que éste tiene la condición de un bien de dominio público, al constituir un equipamiento urbano (servicios comunales), el cual sólo será desafectado del dominio público al dominio privado (requisito para su venta directa) siempre que, "la administrada" cumpla con los requisitos que exige la causal de venta directa que haya invocado.

16. Que, en atención a lo expuesto, 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.

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, modificatorias y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 172-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **LA ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES NUEVE DE MARZO – ARRIBA PERÚ**, representada por **NELLIA SUSANA ALLASI TORRES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.8



[Handwritten signature in blue ink]
Dra. Nellia Susana Allasi Torres