



RESOLUCIÓN N° 181-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 766-2015/SBN SDDI, que contiene la solicitud presentada por **PILAR MERCEDES ESPINOZA CANCHARI**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un lote de terreno de 1 316,90 m² ubicado en el lote 2, manzana "J" del Asentamiento Humano "Las Casuarinas de San Pedro de Carabayllo", distrito Carabayllo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida N° P01330850 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 57166, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 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 25 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27993-2015), Pilar Mercedes Espinoza Canchari, en adelante "la administrada," solicita la venta directa del "predio" (fojas 1 a 3). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **1)** copia de su DNI N° 08660424 (folio 3); **2)** copia certificada N° 004-09-VII-DIRTEPOL-L-DIVTER N° 011-C.C de 4 de enero de 2010 (folio 6); **3)** Resolución que declara el sobreseimiento de la causa penal y archivo definitivo con fecha 2 de agosto de 2012 (folio 8); **4)** Resolución del 27 de diciembre de 2012 recaída en el expediente judicial N° 03537-2010, emitida por la Sala Especializada Penal Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (folio 14); **5)** fotografías en las cuales

se demuestra que el predio se encuentra limitado por obras civiles y destinado a fines comerciales (folios 16 al 21); **6)** copia de la solicitud para que se le conceda el certificado de zonificación y vías, dirigida a la Municipalidad de Lima Metropolitana (folio 23); **7)** partida N° P01330850 de la oficina Registral N° IX - Sede Lima (fojas 24 y 25); **8)** planos perimétrico y de ubicación del predio en el sistema de coordenadas UTM, con indicación de área, linderos, ángulos y medidas perimétricas (folios 27 y 28); **i)** memoria descriptiva autorizado por ingeniero civil Juan Manuel Leveau Guerra (folio 29).

4. Que, mediante escrito del 14 de diciembre de 2015 (S.I. 29443-2015), "la administrada", adjunta certificado de zonificación y vías N° 02974-2015-MML-GDU-SPHU del 10 de diciembre de 2015, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 31 a 36).

5. 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").

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...".

7. 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.

8. 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.

9. 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 un actuación administrativa.

10. 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.



RESOLUCIÓN N° 181-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la administrada", se emitió el Informe de Brigada N° 080-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2016 (folios 37 a 39), el cual, respecto de "el predio" concluye lo siguiente:



"(...)

El predio, mediante la digitalización de los datos técnicos del plano perimétrico en Datum PSAD56, se ha obtenido un área de 1 316,86 m², la misma que es concordante con el área consignada en el plano perimétrico (1 316,90 m²).

El predio, mediante la comparación gráfica con la Base Única SBN, gráficamente se superpone en su total extensión dentro de un predio de igual área inmatriculado en la Partida P01330850 a favor del Estado, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima con CUS N° 57166. Se advierte que sobre la partida registral según el sistema SINABIP, existe proceso judicial no concluido siendo el demandado "la administrada".

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, concesiones mineras, ni restos arqueológicos.



El predio, según la base gráfica de COFOPRI mediante el Plano 1442-COFOPRI-2007-OZLC, de fecha 29/11/2007, se encuentra considerado como comercio (mercado) con un área de 1 316,90 m² que es la misma que solicita el administrado.

El predio, mediante el Certificado de Zonificación y Vías N° 02974-2015-MML-GDU-SPHU, de fecha 10 de diciembre de 2015, se precisa que corresponde a zona de comercio zonal (CZ) en mérito a la Ordenanza N° 1105-MML, del 05/01/2008 y respecto al plan vial se aprecia que la vía colectora denominada "norte - sur" sección C-62 - A52 cuyo ancho normativo es de 30 m; así como, la vía arterial denominada "periurbana" sección A-01 - A52 cuyo ancho normativo es de 45 a 50 m, ambas vías según el plano U-01 que obra en el expediente 766-2015/SBNSDDI, se cumple con el ancho normativo estipulado en la ordenanza 341-MML del 06/12/2001, modificada por la ordenanza 1849-MML, de fecha 28/12/2014.

"(...)".



12. Que, de conformidad con lo expuesto en el párrafo precedente y de la evaluación de los documentos que obran en autos, se desprende que "el predio" se encuentra inscrito a nombre del Estado y sujeto al procedimiento de formalización a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI; de conformidad con lo regulado al artículo 2° y literal a) del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 803, "Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal"¹. Aunado a ello, es preciso señalar que "el predio" es considerado como lote comercial cuya característica del mismo se encuentra desarrollada en el artículo 46° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, "Reglamento de formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI" y se complementa con lo establecido en el literal a) y c), numeral 8.2 del artículo 8° del Decreto

¹ Artículo 2.- Créase la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.

La inscripción de los títulos de propiedad formalizados por COFOPRI se realizará en el Registro Predial Urbano a que se refiere el Artículo 10 de la presente Ley.

Artículo 3.- Para cumplir el objetivo del Artículo 2 de la presente ley, son funciones de COFOPRI:

a) Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habitaciones urbanas a las que se refieren los Artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.

Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, "Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a la formalización de la propiedad informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares"; normas que contemplan la situación de los lotes destinados a comercio.

13. 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, por encontrarse "el predio" inscrito a favor del Estado representado por COFOPRI y sujeto al procedimiento de formalización a su cargo.

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° 0205-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **PILAR MERCEDES ESPINOZA CANCHARI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES