



RESOLUCIÓN N° 276-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 505-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **TEÓFILO MARCELIANO ARTEAGA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 213,05 m² ubicado en el Lote 12-B de la Manzana "A" del Parque Industrial N° 1, Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida N° P02134023 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con Registro CUS N° 32116, 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 26 de agosto de 2015 (S.I. N° 19909-2015), Teófilo Marceliano Arteaga (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", por la causal prevista en el inciso c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** Copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 5); **b)** certificado de zonificación y vías N° 1783-2013-MML-GDU-SPHU del 18 de octubre de 2013, expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima correspondiente a "el predio" (fojas 6); **c)** acta de la Junta Directiva de agosto de 2011 emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria Huaycán (fojas 8); **d)** copia literal de la Partida N° P02134023 correspondiente a un predio de 1 385,60 m² del cual forma parte "el predio" (fojas 9); **e)**



determinación y declaración jurada (HR y PU) del impuesto predial 2015, recepcionado el 25 de agosto de 2015, por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 14 y 15); **f)** recibos de pago del Impuesto Predial y Arbitrios 2015 y 2014, cancelados el 14 de abril de 2015, y el 18 de febrero de 2014 respectivamente (fojas 16 y 17); **g)** Estado de Cuenta – Deudas por pagar del 18 de febrero de 2014 (fojas 18); **h)** recibos de pago del Impuesto Predial del 2009, 2010 y 2011, cancelados el 13 de diciembre de 2013 (fojas 19); **i)** recibos de pago del Impuesto Predial y Arbitrios del 2012 y 2013 cancelados el 18 de noviembre de 2013 (fojas 20 y 21); **j)** copia legalizada de la constatación de posesión del 12 de julio de 2010 emitida por la Gobernación de Ate (fojas 22); **k)** copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 2560-2010 del 18 de junio de 2010, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 23); **l)** copia legalizada del certificado de posesión del 12 de febrero de 2012, emitida por el Consejo Directivo de la Asociación de Pequeñas Empresas Industriales del Parque Industrial N° 1 de Huaycán (fojas 24); **ll)** copia legalizada del certificado de posesión del 23 de noviembre de 2008 emitida por el Consejo Directivo de la Asociación de Pequeñas Empresas Industriales del Parque Industrial N° 1 de Huaycán (fojas 25); **m)** copia legalizada de la constatación policial del 21 de setiembre de 2011 emitida por la Comisaría de Huaycán (fojas 26); **n)** plano perimétrico de “el predio” a escala 1/100 (fojas 28); **ñ)** plano de ubicación de “el predio” a escala 1/1250 (fojas 29); y, **o)** memoria descriptiva de “el predio” (fojas 30).




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 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, “la Directiva N° 006-2014/SBN”) y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. 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 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, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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.



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.



RESOLUCIÓN N° 276-2016/SBN-DGPE-SDDI

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

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "el TUPA de la SBN", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "el administrado", se emitió el Informe de Brigada N° 1359-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2015 (fojas 32). Mediante este informe, se concluyó lo siguiente:

("...)

4.1 El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, gráficamente representa un área de 213.05 m² (100.00%) dentro de la propiedad inscrita en la partida N° P02134023 de la Oficina registral de Lima, ZR N° IX sede Lima, a favor del Estado con un área gráfica de 1'385.60 m². con Registro SINABIP N° 6572-Lima, (CUS 32116).

4.2 Asimismo en la partida registral N° P02134023, asiento 00003, se inscribió la afectación de uso a favor de la Municipalidad de Ate-Vitarte, "por un plazo indefinido con el objeto que se destine a área verde". Sin embargo parte del área viene siendo ocupada por una vivienda taller, por lo cual no estaría cumpliendo con la finalidad.

4.3 "El predio" según imagen referencial del google earth desde el año 2009 viene siendo ocupado con construcciones.

4.4 El predio corresponde a un área de equipamiento urbano, según la partida registral P02134023 "uso área verde", y también como aparece en el plano de MODIFICACION DEL PTL N° 318-COFOPRI-99-GT, elaborado por COFOPRI de fecha junio 2009.

("...").

12. Que, de conformidad con el artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se establece que "las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan". En ese mismo sentido, el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, establece que COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.



13. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica descrita en el décimo primer considerando de la presente resolución y de la evaluación de los antecedentes registrales del predio de mayor extensión respecto del cual “el predio” forma parte en su integridad, se advierte que aquél fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente de Formalización concluyó su formalización con la emisión del título de afectación en uso en favor de la Municipalidad Distrital de Ate (Asiento 00003 de la Partida N° P02134023) por un plazo indefinido, para que lo destine a área verde del Asentamiento Humano Proyecto Especial Huaycán (fojas 34), de conformidad con la normativa glosada en el considerando precedente. Asimismo, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante Resolución N° 778-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre de 2014, dispuso la inscripción de dominio del predio de mayor extensión en favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en virtud de la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA¹.

14. Que, a pesar que la titularidad del predio matriz del cual forma parte “el predio” ha sido asumida por esta Superintendencia, en representación del Estado, tenemos que la afectación en uso en favor de la Municipalidad Distrital de Ate se encuentra vigente, 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; Subdirección que procederá a verificar el cumplimiento de la finalidad asignada a aquel bien.

15. Que, asimismo, de la evaluación técnica de “el predio”, se concluye que éste – al formar parte del predio matriz de mayor extensión – constituye un bien de dominio público por tratarse de un lote de equipamiento urbano destinado al uso público (área destinada a área verde), de carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú² concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”³.

16. Que, en virtud de lo expuesto, no habiéndose extinguido la afectación en uso del predio matriz del cual forma parte “el predio” y constituyendo un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, resulta que éste no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

17. Que, en atención a lo expuesto en el considerando décimo cuarto de la presente resolución y tomando en consideración que “el predio” estaría siendo ocupado de manera

¹ Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA

Disposición Complementaria y Final

Octava.- Afectaciones en uso a favor de la SBN

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. El registrador, por el solo mérito de dichas resoluciones extenderá el asiento respectivo.

² **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.

³ 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.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 276-2016/SBN-DGPE-SDDI

parcial con algunas construcciones, conforme lo señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe Técnico Legal N° 0317-2016-SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **TEÓFILO MARCELIANO ARTEAGA**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

TERCERO: DERIVAR el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, 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