



RESOLUCIÓN N° 0133-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de febrero del 2021

VISTO:

El expediente N° 827-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS MANUEL MANCHEGO REYES y EMMA RITA LANAZA MANRIQUE**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 239,59 m², ubicado en el Lote 15C, Mz. D, a la altura del Km. 24.50 de la Carretera Panamericana Norte, margen izquierda de la ruta Lima – Ancón, distrito de Puente Piedra, 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 N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), 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 escrito presentado el 13 de noviembre de 2020 (S.I. N° 19657-2020), Carlos Manuel Manchego Reyes y Emma Rita Lanaza Manrique (en adelante “los administrados”), peticionan la venta directa de “el predio”, invocando la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto presenta, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de “los administrados” (fojas 2-3 y 7); **b)** copia literal de partida registral N° 14404025 del Registro de

Personas Naturales de la Oficina Registral de Lima (fojas 4-6); **c)** copia de la partida de matrimonio de “los administrados” (fojas 8); **d)** gráfico denominado ubicación especial del predio (fojas 10); **e)** memoria descriptiva suscrito por el arquitecta Luis Enrique Paredes Cabrera (fojas 11); **f)** constancia de posesión de lote de terreno emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 08 de agosto de 2002 (fojas 13); **g)** copia del certificado de posesión y prehabilitación urbana emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 14 de marzo de 2007 (fojas 14); **h)** copia de contrato de transferencia de derecho de uso y posesión del 21 de mayo de 1995 (fojas 15); **i)** copia de los recibos de servicios de agua y luz (fojas 16-17); **j)** copia de recibos con sello de pagado el 16 de marzo de 2009 correspondiente a los arbitrios municipales del año 2009 ante la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 18); **k)** copia de la declaración jurada (HR y PU-PR) correspondiente al período 2009 emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 21-22); **l)** copia de recibos con sello de pagado el 22 de febrero de 2008 correspondiente al impuesto predial y arbitrios municipales del año 2008 ante la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 23); **m)** copia de la declaración jurada (HR y PU-PR) correspondiente al período 2008 emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 24-25); **n)** copia del recibo con sello de pagado el 12 de marzo de 2008 correspondiente a los arbitrios municipales del año 2007 ante la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 26); **ñ)** copia de la declaración jurada (PU/PR y HR) correspondiente al período 2007 emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 27-28); **o)** copia del recibo con sello de pagado el 09 de marzo de 2007 correspondiente al impuesto predial y arbitrios municipales del año 2006 ante la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 29); **p)** copia de la declaración jurada (PU/PR y HR) correspondiente al período 2006 emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 30-31); **q)** copia del recibo con sello de pagado uno ilegible y otro con fecha 04 de noviembre de 2005 correspondiente al impuesto predial y arbitrios municipales del año 2005 ante la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 32); **r)** copia de la declaración jurada (HR – PU/PR) correspondiente al período 2005 emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 33-34); **s)** copia del recibo con sello de pagado con fecha 05 de junio de 2002 y 10 de enero de 2005 correspondiente al impuesto predial y arbitrios municipales de los años 1998, 1999 y 2004 ante la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 35-36); **t)** copia de la declaración jurada (HR – PU/PR) correspondiente al período 2004 emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 37-38); **u)** copia del recibo con sello de pagado con fecha 18 de diciembre de 2003 correspondiente al impuesto predial y arbitrios municipales del año 2003 ante la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 39); **v)** copia de la declaración jurada (HR – PU/PR) correspondiente a los períodos 2003, 2002, 2001, 2000, 1999, 1998 emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 40-51); **w)** copia del recibo con sello de pagado con fecha 03 de diciembre de 1997 correspondiente a los impuestos municipales del año 1997 ante la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 52-53); **x)** copia de la declaración jurada (HR – PU/PR) correspondiente al período 1997 emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 54-55); **y)** comprobante de N° 063846 con fecha de pago 03 de diciembre de 1997 correspondiente al periodo de 1997 (fojas 56); **z)** copia de la declaración jurada (HR - PU) correspondiente a los períodos 1997 y 1996 emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 57-60); **a1)** comprobante de N° 063860 con fecha de pago 03 de diciembre de 1997 correspondiente al periodo de 1997 y 1995 (fojas 61); **a2)** copia de la declaración jurada (HR y PU) correspondiente al período 1995 emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 62); **a3)** comprobante de N° 063774 con fecha de pago 03 de diciembre de 1997 correspondiente al periodo de 1997 (fojas 63); **a4)** copia de la declaración jurada (HR y PU) correspondiente al período 1995 y 1994 emitidas por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 64-65); **a5)** copia de la constancia tributaria de no adeudar, emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 22 de octubre de 2020 (fojas 71); **a6)** 8 fotografías (fojas 72-75); **a7)** plano de ubicación – localización, lamina PU, suscrito por el Ar. Luis Enrique Paredes Cabrera (fojas 76); y, **a8)** plano perimétrico, lamina PP-01, suscrito por el Ar. Luis Enrique Paredes Cabrera (fojas 77).

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, 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) 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”.

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, 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° 006 2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica de “el predio”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01222-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2020 (fojas 78-81) el cual concluye respecto a “el predio” lo siguiente: **i)** de la evaluación de la documentación técnica se obtuvo el área gráfica de 239,59 m²; **ii)** se encuentra comprendido dentro del ámbito de mayor extensión (predio matriz) inscrito en la partida registral N° P01066974 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, asignado con CUS N° 114646; **iii)** se encuentra, en su totalidad, dentro del área destinada a circulación del predio matriz (P01066974), denominada vías de circulación del Pueblo Joven Laderas de Chillón; y; **iv)** 94,28 m² (39.35% de “el predio”) se superpone con ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 43329200 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a favor de terceros, según la consulta al Visor de Sunarp es decir recae en área de duplicidad registral.

11. Que, en ese sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, ha quedado demostrado lo siguiente: **i)** “el predio” está comprendido dentro de un predio matriz inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI; y, **ii)** “el predio” se encuentra, en su totalidad, en un área destinada a circulación del predio matriz, por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993^[1] y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”^[2], razón por la que no es un bien de dominio privado del Estado representado por la SBN y de libre disponibilidad; razones suficientes para determinar la improcedencia de la solicitud de venta, por cuanto no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente resolución.

12. Que, a mayor abundamiento sobre el 39.35% de “el predio” se advierte duplicidad registral, al respecto es pertinente mencionar que, de acuerdo al principio de especialidad contenido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, establece que por cada bien o persona natural o jurídica se abrirá una partida registral independiente, donde se extenderá su primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En ese sentido el artículo 56° de la norma legal mencionada define como duplicidad registral a aquella en la que se abre más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, y también para la misma persona natural o jurídica, considerando también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

13. Que, por lo antes expuesto deberá declararse la improcedencia de la solicitud de venta directa de “los administrados” por lo que no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la causal de venta directa, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 160-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0138-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero del 2021.

[1] 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.

[2] 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **CARLOS MANUEL MANCHEGO REYES** y **EMMA RITA LANAZA MANRIQUE**, 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