

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 105-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de febrero de 2018

VISTO:

El Expediente N° 641-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **COOPERATIVA DE SERVICIOS ESPECIALES CANTO GRANDE LIMITADA**, representada por Edwin Vines Niño, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 651,60 m², ubicado en el AA.HH. UPIS Huáscar-Grande en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, 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 8 de agosto de 2017 (S.I. N° 26141-2017), por la Cooperativa de Servicios Especiales Canto Grande Limitada, representada por Edwin Vines Niño (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado de búsqueda catastral de "el predio" emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, Zona Registral N° IX-Sede Lima, el 5 de julio de 2017 (fojas 5); **b)** memoria descriptiva de plano perimétrico suscrita por el ingeniero civil Roberto Carlos Nieto Osorio, el 13 de diciembre de 2016 (fojas 7); **c)** copia simple del Oficio N° 8415-2016-COFOPRI/OZLC emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal el 1 de setiembre de 2016 (fojas 28); **d)** copia simple del certificado de búsqueda catastral N° 1067-2016 emitido por la

Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia, el 19 de diciembre de 2016 (fojas 30); e) plano de ubicación-localización, U-01, suscrito por el ingeniero civil Roberto Carlos Nieto Osorio, en diciembre de 2016 (fojas 44); y, f) plano de perimétrico, P-01, suscrito por el ingeniero civil Roberto Carlos Nieto Osorio, en diciembre de 2016 (fojas 45).

4. Que, el presente 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 un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

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, 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica, los antecedentes registrales y el certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, Zona Registral N° IX-Sede Lima, el 5 de julio de 2017 (fojas 5), emitiéndose el Informe de Preliminar N° 301-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2017 (fojas 46), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor de la Cooperativa de Vivienda Canto Grande Ltda. en la partida registral N° 42982768 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 48); y, ii) se encuentra inscrito a favor Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI en la partida registral N° P02023204 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 50) y constituye área de circulación, Calle N° 1 (Vía Local) del Pueblo Joven UPIS Huáscar de conformidad con el Cuadro General de Distribución de Áreas.

10. Que en virtud de la evaluación descrita en el considerando precedente se ha determinado que existe duplicidad registral entre las partidas registrales N° 42982768 y N° P02023204 inscritas a favor de la Cooperativa de Vivienda Canto Grande Ltda. y COFOPRI respectivamente, por lo que "el predio" no recae sobre área inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia razón por la que no es posible realizar acto de disposición sobre este de acuerdo a la normativa citada en el sexto considerando de la presente Resolución, asimismo "el predio" se encuentra en área de circulación por





RESOLUCIÓN N° 105-2018/SBN-DGPE-SDDI

lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”².



11. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado demostrado que, “el predio” no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia y no constituye un bien de libre disponibilidad razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto, la pretensión de “la administrada” debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 148-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 118-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2018.

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **COOPERATIVA DE SERVICIOS ESPECIALES CANTO GRANDE LIMITADA**, representada por Edwin Vines Niño, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

POI 8.0.1.8



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹ **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.

² **Artículo 2°** del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

(...)

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.

