

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 268-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 986-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SANTOS IVÁN DE LA CRUZ QUISPE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 112,05 m², ubicado en la Calle Jorge Chávez del Centro Poblado Santa María Alta, distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P17013617, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima, CUS N° 31997, 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 1 de diciembre de 2017 (S.I. N° 42235-2017), Santos Iván de la Cruz Quispe (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” en aplicación de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° P17013617 del Registro de Predial Urbano emitida por la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX-Sede Lima, el 17 de noviembre de 2017 (fojas 4); **b)** copia certificada de la constancia de posesión N° 052-2017-MDNI emitida por la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial-Cañete (fojas 8); **c)** copia simple de la memoria descriptiva de plano de ubicación y perimétrico emitida en mayo de 2013 (fojas 10); y, **d)** copia simple de plano perimétrico, lámina PL-01, de mayo de 2013 (fojas 11).



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 formal de la solicitud presentada por "el administrado" se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 138-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2018 (fojas 12), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente: **i)** para determinar la ubicación de "el predio" se ha utilizado la descripción contenida en la constancia de posesión N° 052-2017-MDNI, así como el plano de trazado y lotización N° 1935-COFOPRI-2000-GT, y el Street View del Google Earth; **ii)** "el predio" se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral N° P17013617 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 14); **iii)** fue objeto de un proceso de formalización a cargo de COFOPRI, entidad formalizadora que concluyó dicho proceso con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor de la Municipalidad distrital de Nuevo Imperial, según consta en el asiento 00003 de la referida partida, la cual se encuentra vigente (fojas 16); y, **iv)** "el predio" constituye un área de Equipamiento Urbano de Recreación Pública (Parque/Jardín), bien de dominio público.

10. Que, en relación a "el predio", si bien es cierto que el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión del referido título de afectación en uso, no es menos 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-VIVIENDA¹. Asimismo, debe agregarse que la afectación en uso en favor de la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial aún se encuentra inscrita en el Registro de Predios de Lima (Asiento 00003 de

¹ Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA:

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.



RESOLUCION N° 268-2018/SBN-DGPE-SDDI

la Partida P17013617), lo que constituye otro 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. Debiéndose tener en cuenta además que al constituir “el predio” un parque, bien de dominio público que administra la Municipalidad de Nuevo Imperial, corresponde que el gobierno local evalúe su desafectación de conformidad con el artículo 43° de “el Reglamento”.



11. Que, en ese orden de ideas, para que “el administrado” pueda solicitar la venta directa de “el predio”, previamente esta Superintendencia deberá asumir la titularidad del predio matriz del cual forma parte “el predio”, luego de ello, de proceder la extinción de la afectación en uso, el Gobierno Local correspondiente deberá evaluar su desafectación.

12. Que, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, por las razones siguientes: **i)** “el predio” aún se encuentra inscrito a favor de COFOPRI; **ii)** “el predio” se encuentra afectado en uso a favor de Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial; **iii)** “el predio” constituye un bien de dominio público; y disponerse el archivo definitivo de éste 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° 448-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0291-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **SANTOS IVÁN DE LA CRUZ QUISPE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°. Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 4°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 8.0.1.8.



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

