

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 334-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de junio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 1024-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROLANDO DANIEL NIETO CHAUPIS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de dos predios denominados Lote 1-A de 1 091,28 m², y Lote 1-B de 873,49 m², ubicados en el Sector denominado Las Piedras del Ex Fundo Pueblo Viejo del Sector San Lorenzo, en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, en adelante "los predios"; 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 15 de diciembre de 2017 (S.I. N° 44081-2017), por Rolando Daniel Nieto Chaupis (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "los predios" 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 certificada de la constancia de posesión N° 2251-2013/GDUR/MDC, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 11 de julio de 2013 (fojas 4); **b)** copia certificada de la Resolución de Gerencia N° 1563-2012/GDUR-MDC, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 28 de diciembre de 2012 (fojas 5); **c)** copia certificada de la memoria descriptiva de plano perimétrico suscrita por el ingeniero civil Raymundo

Alejandro Choque Muñante, el 12 de diciembre de 2006 (fojas 7); **d**) certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, el 13 de noviembre de 2017 (fojas 35); **e**) certificado literal de la partida registral N° 11845761, emitida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, el 30 de noviembre de 2017 (fojas 41); **f**) certificado de zonificación y vías N° 1342-2017-MML-GDU-SPHU, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 07 de setiembre de 2017 (fojas 48); y, **g**) plano perimétrico, P-01, suscrito por el ingeniero civil Raymundo Alejandro Choque Muñante, en diciembre de 2006 (fojas 59).

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 Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, el 13 de noviembre de 2017 (fojas 35), emitiéndose el Informe de Preliminar N° 162-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2018 (fojas 62), en el que se concluye, entre otros, respecto de "los predios", lo siguiente: **i**) se encuentran inscritos en la partida registral N° 11845761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 64); **ii**) no se superpone con propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; y, **iii**) presentan zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, y además se encuentran afectados por la Vía Local Jr. Lima, 28,14% (307,07 m²) respecto del Lote 1-A y 27% (235,83 m²) respecto del Lote 1-B, de conformidad con el Plano del Sistema Vial de Lima y el Certificado de Zonificación y Vías N° 1342-2017-MML-GDU-SPHU presentado por "el administrado".



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 334-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en virtud de lo expuesto se concluye que "los predios" se encuentran inscritos en la partida N° 11845761, de cuya lectura se colige que estos no constituyen propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no pueden ser objeto de venta directa. Asimismo, existe superposición con la Vía Local Jr. Lima, bien de dominio público que no puede ser materia de acto de disposición alguno, en virtud del 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, la solicitud de venta directa de "el administrado" debe ser declarada improcedente, debiéndose disponer el archivo del presente expediente una vez consentida quede 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° 570-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2018 y el Informes Técnico Legales N° 377 y 378-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROLANDO DANIEL NIETO CHAUPIS**, 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



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (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.