

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 408-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de julio de 2018

VISTO:

El expediente N° 403-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VERNATE INTERNATIONAL LIMITED**, representada por su apoderado Alvaro Eugenio Lopez Romaña de Cardenas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 627,67 m², ubicada en la playa Pico Alto, Malecón Independencia, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 Sub Dirección 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 14 de mayo de 2018 (S.I. N° 17465-2018) Vernate International Limited representada por su apoderado Alvaro Eugenio Lopez Romaña de Cárdenas (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio" sustentando lo solicitado en la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 2); **2)** Certificado de Vigencia de Poder emitido por la Oficina Registral Lima el 3 de julio de 2017 (foja 3); **3)** plano de ubicación y topográfico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Miguel Angel Lanza Herrera de marzo de 2017 (foja 6); **4)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Miguel Angel Lanza Herrera de mayo de 2018 (foja 8); **5)** plano de trazado y lotización del Agrupamiento de Familias La Planicie elaborado por COFOPRI sin firma de profesional el 25 de julio de 2001 (foja 10); **6)** memoria descriptiva de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Miguel Angel Lanza Herrera del 11 de mayo de 2018 (foja 12); **7)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral Lima el 27 de abril de 2018 (foja 15); y, **8)** copia certificada de la partida registral N° 42238171 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima (foja 18).



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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. 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 la solicitud.

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

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 calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 521-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2018 (foja 23), según el cual se determinó que “el predio” se superpone de la siguiente manera: **i)** el área de 152,62 m² (24.32% de “el predio”) con el predio inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P03247534 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, destinado a Vías (foja 25); y, **ii)** el saldo del área de 475,05 m² (75,68% de “el predio”) se encuentra en zona sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

11. Que, la presente solicitud de venta directa respecto de “el predio” deviene en improcedente por la razones siguientes: **i)** 152.62 m² (24.32% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y constituye bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, el cual no

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 408-2018/SBN-DGPE-SDDI

puede ser objeto de disposición alguno de conformidad con el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”²; y, ii) el área remanente de 475,05 m² (75.68% de “el predio”) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, por lo que tampoco puede ser objeto de disposición alguno, conforme a la normativa citada en el sexto, séptimo y octavo considerando de la presente resolución; debiéndose además disponer su archivo definitivo una vez consentida la presente resolución.

12. Que, en ese orden de ideas, al haberse determinado la improcedencia de su venta directa por las razones expuestas en el considerando precedente, no corresponde que esta Subdirección evalúe los requisitos establecidos para la causal a)³ del artículo 77 de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe de Brigada N° 732-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2018 y, el Informe de Técnico Legal N° 477-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 julio de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VERNATE INTERNATIONAL LIMITED**, representada por su apoderado Alvaro Eugenio Lopez Romaña de Cardenas, 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. 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 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.

³ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.