

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 520-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 684-2018/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **OSWALDO KEISER PARCO SOTO**, en adelante "el administrado", mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 129,70 m², ubicado en frente al Pasaje Bolivia, lote denominado por "el administrado" A1 Mz. 14 del AA.HH. Cómite 24, II Etapa Señor de los Milagros El Carmen Alto Zonal 3, en el distrito de Comas, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), 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 23 de julio de 2018 (S.I. N° 27204-2018), **Oswaldo Keiser Parco Soto**, peticionan la venta directa de "el predio" invocando la causal **c)** del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presentan, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia de Documento de Identidad de "el administrado" (fojas 2); **b)** copia del certificado de Búsqueda Catastral N°2668953 emitido por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (fojas 3 a 5); **c)** copia de Constancia de Posesión N° 87-08-SGPUC-GDU/MC emitida por la Municipalidad de Comas (fojas 6); **d)** copia de Constancia de Posesión y Vivencia emitida por la Junta Vecinal Comunal Zonal 03 del Pueblo Joven Señor de los Milagros y el Pueblo Joven El Carmen y de los Asentamientos Humanos (fojas 7); **e)** copia de la Declaración Jurada de Autovalúo N° 18950-2018 Impuesto Predial 2018 (fojas 8 a 9); **f)** copia de Boleta de Arbitrios



Municipales (fojas 10); **g)** copia de voucher de pago de Impuesto Predial 2018 (fojas 11); **h)** copia de la Declaración Jurada de Autovalúo N° 17524-2017 Impuesto Predial 2017 (fojas 12 a 14); **i)** copia de voucher de pago de Impuesto Predial 2016 y 2017 (fojas 15 a 16); **j)** copia de la Declaración Jurada de Autovalúo N° 11381-2016 Impuesto Predial 2016 (fojas 17 a 19); **k)** copia de voucher de pago de Impuesto Predial 2015 (fojas 20 a 21); y, **l)** copia de la Actualización de Valores del Predio Impuesto 2015 (fojas 22 a 23).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, 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, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

6. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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; en concordancia con ello, 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.

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 766-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2018 (fojas 24 y 25) el cual concluye respecto a "el predio" lo siguiente: i) se encuentra comprendido dentro del ámbito de mayor extensión (predio matriz) inscrito en la partida N° P01060563 del Registro Predial Urbano, Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX- Sede Lima, inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI (fojas 24), ii) se encuentra, en su totalidad, dentro de del área destinada a circulación del Pueblo Joven Carmen Alto – Señor de los Milagros II Etapa, información detallada también en el Certificado de Búsqueda Catastral N°2668953, del 09.07.2018 adjuntado por "el administrado" (folios 3).

9. 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, Pueblo Joven Carmen Alto – Señor de los Milagros II Etapa, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI; y ii) "el predio" se encuentra, en su totalidad, en un área destinada a vías de circulación de Pueblo Joven Laderas de Chillón, el cual constituye un bien de dominio público de



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 520-2018/SBN-DGPE-SDDI

carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993¹ y el literal a) del artículo 2.2 de "el Reglamento"²; 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 sexto considerando de la presente resolución.

10. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 871-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 621-2018/SBN-DGPE-SDDI de 9 de agosto de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **OSWALDO KEISER PARCO SOTO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 8.0.1.6



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

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.