

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 653-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro 24 de octubre de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 343-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES "CORAZÓN DE JESÚS" CAMPOY - SAN JUAN DE LURIGANCHO**, representada por su presidente Emiliano Quispe Toma, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, del área de 644,97 m<sup>2</sup>, ubicada en la Av. Campoy y la Autopista Ramiro Prialé de la Urbanización Campoy, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N°12066020 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N°53672, 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"), 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 escritos presentados el 23 de agosto de 2012 y 27 de agosto de 2014 (S.I. N° 13590-2012 y N° 04058-2014), la Asociación de Comerciantes "Corazón de Jesús" Campoy - San Juan de Lurigancho, representada por su presidente Emiliano Quispe Toma (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio". Para tal efecto, adjuntó entre otros los siguientes documentos: 1) copia simple de Partida Registral N°01887769 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 03); 2) copia simple de Memoria Descriptiva N°605-2003/SBN-GO-JAD (fojas 07) del 28 de agosto de 2003; y, 3) copia simple de Resolución Suprema N°229-96-PRES del 25 de octubre de 1996 (fojas 10).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del 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 compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”.



5. Que, el procedimiento ha sido desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”). Por lo que de acuerdo con lo dispuesto por la Segunda Disposición Transitoria de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, ésta se aplica a partir del día siguiente de su publicación, e incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite –como el caso de autos–, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.



7. Que, el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento” y numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” 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.

8. Que, considerando lo anterior corresponde a esta “SDDI” evaluar 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, de la evaluación de la documentación técnica remitida por “la administrada” se ha determinado que la titularidad de “el predio” la ejerce el Estado, habiéndose verificado que está inmerso dentro de uno de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 12066020 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

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
- b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado
- c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente, y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades
- d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades
- e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes
- f) Otros supuestos regulados por leyes especiales

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.”



## **RESOLUCIÓN N° 653-2017/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, asimismo, para determinar la libre disponibilidad de "el predio", mediante el Oficio N° 1190-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2015, se requirió información a la Dirección General de Viabilidad y Transporte-Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, entidad que mediante Oficio N°0607-15-MML-IMP-DE del 25 de junio de 2015 indicó que el predio materia de consulta se encuentra afectado por la sección vial Normativa de la Autopista Ramiro Prialé (E-30; 50m+15m), aprobado por Ordenanza N°341-MML, recomendando solicitar la información certificada a la Gerencia de Desarrollo Urbano-MML.



11. Que, solicitada la información a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la citada Municipalidad, mediante Oficio N° 115-2017-MML-GDU-SPHU del 26 de enero de 2017, indica que "el predio" conforme lo dispuesto en la Ordenanza N° 341-MML del 6 de diciembre de 2001 y modificatoria la Ordenanza N° 1949-MML del 29 de abril de 2016, se encuentra afectado por la vía expresa Ramiro Prialé, clasificada como vía expresa, tramo: Vía de Evitamiento (Km.0)-Av. Las Torres (Km.10 aprox.) de sección E-01-A54 de un ancho variable 75.00m (F.P.R en un frente)-90.00m (F.P.R en dos frentes) y la Vía denominada Campoy, clasificada como vía Colectora, tramo: Av. Gran Chimú-Av. Palma, de Sección C-73, de ancho: 30,00m, ambas pertenecientes al Sistema Vial Metropolitano de Lima.



12. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior según la información brindada por el organismo especializado (Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima) "el predio" se encuentra afectado por la sección vial normativa de la Autopista Ramiro Prialé y la Av. Campoy, por lo que constituye un bien de dominio público.

13. Que, al respecto el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 prescribe que: "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".

14. Que, según el artículo 2° del "Reglamento"<sup>2</sup> los bienes de dominio público son aquellos bienes estatales destinados al uso público, aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público, como son los aportes reglamentarios y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal que tienen carácter inalienable e imprescriptible, respecto de los cuales el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

<sup>2</sup> Artículo 2.- De los términos

Los bienes de dominio público son 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, cementos, 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 y que sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley;

15. Que, se ha determinado que la totalidad del área inscrita en la partida registral N°12066020 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, constituye área de vía tanto de la Autopista Ramiro Prialé como de la Av. Campoy, siendo por tanto un bien de dominio público; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de compra venta presentada por "la administrada", debiéndose disponer el archivo del expediente una vez quede consentida la presente resolución.



16. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, 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 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Resolución 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N°798 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2017.

#### SE RESUELVE:



**PRIMERO:** Declarar improcedente la solicitud de venta directa por casual establecida en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento" presentada por la Asociación de Comerciantes "Corazón de Jesús" Campoy - San Juan de Lurigancho, representada por Emiliano Quispe Toma, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**SEGUNDO:** Comunicar lo resuelto en la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO:** Disponer el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.-**

POI.5218



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