

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 916-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 834-2017/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **COOPERATIVA DE SERVICIOS ESPECIALES CANTO GRANDE LIMITADA**, representado por Edwin Niño Vincés, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 500,00 m², ubicado en el Pueblo Joven UPIS Huáscar, Lote CEI, Sector A, Grupo 8, distrito de San Juan de Lurigancho, 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 9 de octubre de 2017 (S.I. N° 35021-2017), la Cooperativa de Servicios Especiales Canto Grande Limitada, representado por Edwin Niño Vincés (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto presentan, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su representante (fojas 2); **b)** copia de la partida registral N° P02220162 del Registro Predial Urbano (fojas 3 al 8); **c)** copia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 28 de agosto de 2017 (fojas 9); **d)** memoria descriptiva emitida en setiembre de 2017 (fojas 11 y 12); **e)** fotografías (fojas 13 al 16); **f)** plano de ubicación y



localización emitido en setiembre de 2017 (fojas 17); y **g**) plano perimétrico emitido en setiembre de 2017 (fojas 26).

4. Que, mediante escrito presentado el 18 de octubre de 2018 (S.I. N° 38025-2018) (fojas 62) "el administrado" precisa que el área materia de solicitud de venta directa es de 2 500,00 m².

5. 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").

6. 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".

7. 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.

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 emitir el Informe Preliminar N° 920-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018 (fojas 57), que complementa el Informe N° 315-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2018 (fojas 40), determinando respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Organismo de formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral n° P02220162 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 58); y, ii) constituye un lote de equipamiento urbano destinado a educación inicial.

10. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede, ha quedado demostrado que el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI le asignó a "el predio" el uso de educación en el procedimiento de formalización a su cargo, proceso que aún no ha culminado, de conformidad con lo señalado en el artículo 2° y literal a) del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 803, "Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal"¹ concordado con el artículo 59° del

¹ Artículo 2.- Créase la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional,

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 916-2018/SBN-DGPE-SDDI

Decreto Supremo N° 013-99-MTC, "Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI"², referido a las afectaciones en uso de lotes destinados a equipamientos urbanos, en tanto que COFOPRI aún no lo ha afectado en uso; razón por la que deviene en improcedente la solicitud de venta presentada por "el administrado", debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

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° 1216-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 972-2018/SBN-DGPE-SDDI de 12 de octubre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **COOPERATIVA DE SERVICIOS ESPECIALES CANTO GRANDE LIMITADA**, representado por Edwin Niño Vincés, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 8.0.1.8



Quilleana C.
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.

Artículo 3.- Para cumplir el objetivo del Artículo 2 de la presente ley, son funciones de COFOPRI:

- Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los Artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.

² Artículo 59.- Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines.

Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes