

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 346-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de Abril de 2019

VISTO:

El Expediente N° 074-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS Y MEDIANOS INDUSTRIALES DE LA AV. CANTO GRANDE PARADERO 12**, representada por su presidente Jorge Cruz Zavaleta, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 19 000,00 m² ubicada en el paradero 12 de la Avenida Canto Grande "Centro Comercial La Cachina", 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, (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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 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 22 de enero de 2019 (S.I. N° 02042-2019), la Asociación de Pequeños y Medianos Industriales de la Av. Canto Grande Paradero 12, representada por su presidente Jorge Cruz Zavaleta (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando que se encuentran en posesión de "el predio" desde el 2004 (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** copia simple de la partida registral N° 13788923 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 5); **3)** copia simple de la partida registral N° P02075377 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 8); **4)** copia simple de la partida registral N° 12952908 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral



de Lima (fojas 16); **5)** copia simple de la partida registral N° 12108211 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 19); y, **6)** copia simple de la partida registral N° 12162331 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 22).



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 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado y libre disponibilidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.



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 de 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 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



9. Que, resulta pertinente mencionar que si bien en su escrito "la administrada" no ha adjuntado documentación técnica del área materia de solicitud, si ha indicado que viene ocupando parte del área inscrita en la partida registral N° P02075377 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, indicando además que sobre la referida partida se ha inscrito una desmembración en el Asiento N° 00005 destinada a Salud.

10. Que, en ese sentido, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 211-2019/SBN-DGPE-SDDI el 20 de febrero de 2019 (fojas 24); en el cual se procedió a la evaluación de la partida registral N° P02075377 y se efectuó el contraste con la realidad física, concluyendo lo siguiente: **i)** si bien el área ocupada por "la administrada" es de aproximadamente de 19 000,00 m² solo el área de 18 000,00 m² se encontraría comprendida en la partida registral N° P02075377 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 114073 (fojas 26); y, **ii)** constituye un lote de equipamiento urbano cuyo uso es de Educación.

RESOLUCIÓN N° 346-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, de la revisión de la partida registral N° P02075377 se advierte que el área inscrita colinda con las vías denominadas Avenida Canto Grande y Avenida Santa Rosa, por lo que se colige que el área restante de 1 000,00 m² que no se ubica dentro de la referida partida registral se superpondría con dichas vías.

12. Que, ha quedado demostrado que el área de 18 000,00 m², no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia al encontrarse inscrito a favor del Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI le asignó 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 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.

13. Que, respecto del área de 1 000,00 m² esta se superpondría con las vías denominada Avenida Canto Grande y Avenida Santa Rosa, las cuales constituyen bienes de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo a lo dispuesto en el 73° de la Constitución Política del Perú y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”³.

14. Que, en virtud a lo señalado en los considerandos precedentes, existen razones suficientes para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, es pertinente mencionar que el numeral 10 del artículo 96° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades – establece como procedimiento de la Municipalidad Metropolitana de Lima la de reubicación de poblaciones afectadas por catástrofes o peligros inminentes; razón por la cual esta Subdirección no cuenta con competencia para atender el requerimiento de reubicación de “la administrada”.

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, 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:

a) 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

³ 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.





De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 413-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0447- 2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2019.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS Y MEDIANOS INDUSTRIALES DE LA AV. CANTO GRANDE PARADERO 12**, representada por su presidente Jorge Cruz Zavaleta, 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° 20.1.1.8



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