



RESOLUCIÓN N° 042-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de enero de 2019

VISTO:



El Expediente N° 1086-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO 28 DE JULIO BELAUDE ESTE COMAS**, representada por su presidenta Giovanna Toledo Trujillo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 10 004,66 m², ubicado en la margen derecha dirección de oeste a este de la intersección de la avenida Víctor Andrés Belaunde con el jirón Santa Fe, sector Carmen Alto, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 8 de noviembre de 2018 (S.I N° 40527-2018) la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO 28 DE JULIO BELAUDE ESTE COMAS**, representada por su presidenta Giovanna Toledo Trujillo (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" (foja 1), para lo cual adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, el 19 de octubre de 2017 (foja 3); **b)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por esta Superintendencia, el 9 de noviembre de 2017 (foja 6); **c)** memoria descriptiva de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Abbon Alex Vásquez Ramírez (foja 10); **d)** copia simple del Registro de Padrón de Socios (foja 16); **e)** copia simple del Acta de Asamblea General del 14 de octubre de 2018 (foja 40); **f)** copia simple del Certificado de Vigencia de Poder, emitido por la Oficina Registral de Lima, el 31 de octubre de 2018 (foja 42); **g)** copia simple de la partida registral

N° 13945589 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 44); **h)** plano de ubicación y localización de “el predio” suscrito por el ingeniero civil Abbon Alex Vásquez Ramírez, de octubre de 2018 (foja 47); y, **i)** plano perimétrico de “el predio” suscrito por el ingeniero civil Abbon Alex Vásquez Ramírez, de octubre de 2018 (foja 48).



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, 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.

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.



7. Que, el artículo 48° de “el Reglamento”, regula que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección 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.



10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “la Asociación”, se emitió el Informe Preliminar N° 011-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de enero de 2019 (foja 49) el cual concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** no cuenta con inscripción gráfica de antecedente registral a favor del Estado; y **ii)** se superpone con zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP.

11. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente, así como del certificado de búsqueda catastral presentado por “la Asociación” se concluye respecto de “el predio”, que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que, conforme a la normativa citada en el séptimo, octavo y noveno considerando de la presente resolución; para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que “el predio” no puede ser materia de disposición, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “la Asociación”; debiendo disponerse el archivo una vez quede consentida la presente resolución.



RESOLUCIÓN N° 042-2019/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, sin perjuicio de lo señalado, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, sobre el estado actual de "el predio" a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

13. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del 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 por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Informe de Brigada N° 046-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 062-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO 28 DE JULIO BELAUDE ESTE COMAS**, representada por su presidenta Giovanna Toledo Trujillo, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

TERCERO: Comunicar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, conforme a lo indicado en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

CUARTO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, conforme a lo indicado en el décimo tercer considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.8



Giovanna Toledo Trujillo
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES