



RESOLUCIÓN N° 115-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de enero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1093-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL HUASCARÁN**, representada por su presidente, Alejandro Hugo Benavente Trinidad, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3 631,56 m², ubicado en el distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), es el Organismo Público Ejecutor, 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 16 de noviembre de 2018 (S.I. N° 41602-2018), la Asociación de Vivienda El Huascarán, representada por su presidente, Alejandro Hugo Benavente Trinidad (en adelante "el administrado") peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1 al 6). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad de su presidente (fojas 6); **b)** copia certificada del acta de asamblea general de "el administrado" del 05 de agosto de 2018 (fojas 8 al 13); **c)** memoria descriptiva del plano perimétrico suscrita por el arquitecto Gonzalo F. Chiang Patiño en noviembre de 2018 (fojas 24 y 25); **d)** Certificado de Zonificación y Vías N° 0523-2018-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 3 de abril de 2018 (fojas 204 al 207); **e)** certificado de Búsqueda Catastral, emitido por el INGEMMET, en abril de 2018 (fojas 257 al 260); **f)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el 7 de setiembre de 2017 (fojas 261 y 262); **g)** copia literal de la partida registral N° 12000008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 265 al 274); **h)** copia literal de la partida registral N° 01838008, emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la





Oficina Registral de Lima (fojas 278 al 303); **i**) un cd de "la administrada"; **j**) escrito presentado el 28 de mayo de 2018 (S.I N° 19569-2018) (fojas 309); **d**) plano diagnóstico suscrito por el arquitecto Gonzalo F. Chiang Patiño en mayo de 2018 (fojas 310 y 311); **k**) plano de perimétrico suscrito por el arquitecto Gonzalo F. Chiang Patiño en mayo de 2018 (fojas 312); **l**) plano de ubicación suscrito por el arquitecto Gonzalo F. Chiang Patiño en mayo de 2018 (fojas 313); **m**) plano diagnóstico suscrito por el arquitecto Gonzalo F. Chiang Patiño en mayo de 2018 (fojas 314); **n**) copia certificada del anteproyecto de lotización emitida por la Secretaría General de la Subgerencia de Trámite Documentario de la Municipalidad Provincial de Lima (fojas 315 y 316); **ñ**) copia certificada del plano perimétrico emitida por la Secretaría General de la Subgerencia de Trámite Documentario de la Municipalidad Provincial de Lima (fojas 318); **o**) copia certificada del plano de ubicación emitida por la Secretaría General de la Subgerencia de Trámite Documentario de la Municipalidad Provincial de Lima (fojas 319); **p**) plano perimétrico suscrito por el arquitecto Gonzalo F. Chiang Patiño en noviembre de 2018 (fojas 320); **q**) plano de ubicación suscrito por el arquitecto Gonzalo F. Chiang Patiño en noviembre de 2018 (fojas 321); y, **r**) plano diagnóstico suscrito por el arquitecto Gonzalo F. Chiang Patiño en noviembre de 2018 (fojas 322);

4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto 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 "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 del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, por su parte el numeral 1) del 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 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 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 evaluar la documentación presentada, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1536-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2018 (fojas 322), en el que se concluye, respecto de "el predio", que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente ha quedado demostrado que "el predio" no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno



RESOLUCIÓN N° 115-2019/SBN-DGPE-SDDI

en atención a lo señalado en el artículo 48¹ de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”.

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y de volver a presentar su solicitud, deberá tener en cuenta los requisitos establecidos por el literal d)² del artículo 77° de “el Reglamento” y el numeral k) del artículo 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

12. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, 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 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; el Informe de Brigada N° 116 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 0139 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL HUASCARÁN**, representada por su presidente, Alejandro Hugo Benavente Trinidad, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



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

¹ Artículo 48°.-

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 (...)

² Artículo 77° De las causales para la venta directa

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 indubitadamente 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