



RESOLUCIÓN N° 1155-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1121-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR SAN PABLO Y SAN LUCAS**, representado por Wilson Pether Salcedo Sheron, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 732,63 m², ubicada en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia de Lima, departamento de Lima; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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 23 de octubre de 2019 (S.I. N° 34882-2019), la **AGRUPACIÓN FAMILIAR SAN PABLO Y SAN LUCAS**, representado por Wilson Pether Salcedo Sheron (en adelante “la administrada”), solicitó la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del DNI del representante de “la administrada” (fojas 3); **b)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° P03246992 del registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **c)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Juan Manuel Leveau Guerra en octubre de 2019 (fojas 6); **d)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Juan Manuel Leveau Guerra en octubre de 2019 (fojas 7); **e)** plano de lotización suscrito por el ingeniero civil Juan Manuel Leveau Guerra en octubre de 2019 (fojas 6); **f)** copia simple



del Certificado de Habilidad, emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú, a favor de Juan Manuel Leveau Guerra del 11 de febrero de 2019 (Fojas 9); y, **g)** proyecto productivo social y habilitación urbana (fojas 10).

4. 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; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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.

7. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por "los administrados", emitiéndose el Informe Preliminar N° 1121-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2019 (fojas 22), en el que se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 2 428,40 m² (que representa 88.87 % de "el predio") se encuentra inscrita a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P03246992 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 24) con uso área reservada; y, **ii)** 304,23 m² (que representa el 11.13% de "el predio") forma parte de un predio de mayor extensión que se encontraría inscrita a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P03057381 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 26).

8. Que, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32¹ y artículo 48² de "el Reglamento" concordado con la normativa glosada en el quinto y sexto de la presente resolución, la solicitud de venta directa efectuada por "la administrada" deviene en improcedente por cuanto "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

¹ 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.

² Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

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



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1155-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos presentados por "la administrada".

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° 1349-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1398-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **AGRUPACION FAMILIAR SAN PABLO Y SAN LUCAS**, representado por Wilson Pether Salcedo Sheron, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 30.118



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