

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 400-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de Abril de 2019

VISTO:

El Expediente N° 038-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES VILLA SAN GENARO**, representada por Amparo Vera Torres y otros, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA Y VENTA DIRECTA** de un área de 3 785,50 m² ubicada en el distrito de Chorrillos, 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 7 de enero de 2019 (S.I. N° 00388-2019), la Asociación de Comerciantes Villa San Genaro, representada por Amparo Vera Torres y otros (en adelante "la administrada"), solicita la desafectación administrativa y venta directa de "el predio", en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple del Oficio N° 1740-2006-MML-GDU-SASLT emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 12 de julio de 2006 (fojas 22); **2)** copia simple del Oficio N° 943-2004-MML-DMDU emitido por la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima el 30 de junio de 2004 (fojas 13); **3)** copia simple del Oficio N° 409-2004-SG-MDCH emitido



por la Municipalidad Distrital de Chorrillos el 20 de abril de 2004 (fojas14); y, **4)** copia simple del plano de trazado y lotización (fojas 16).

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, 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 "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 la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

6. 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.



7. 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 096-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2019 (foja 17); en el cual se procedió a evaluar el plano de trazado y lotización definitivo del Asentamiento Humano Municipal San Genaro (fojas 16) y el contraste con la realidad física, determinándose respecto de "el predio" que **i)** recae en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P03086184 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, correspondiente al predio matriz de la posesión informal denominada Asentamiento Humano Municipal San Genaro, cuyo procedimiento de formalización se encuentra a cargo de la referida entidad (fojas 19); y, **ii)** siendo que no se descarta superposición con áreas independizadas de la partida registral N° P03086184, por lo que se recomienda solicitar un certificado de búsqueda catastral.



10. Que, en ese sentido, a fin de determinar con precisión la situación registral de "el predio", esta Subdirección solicitó a la Zona Registral N° IX – Sede Lima emita certificado de búsqueda catastral. En atención a lo solicitado, la Zona Registral Sede Lima emite el certificado de búsqueda catastral del 16 de abril del 2019 (fojas 23) en donde indica que "el predio" se en un ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° P03086184.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 400-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en virtud a lo señalado en los considerandos precedentes, ha quedado demostrado que "el predio", no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia al encontrarse inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, por lo que, de conformidad con la norma glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado; deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa promovida por "la administrada", debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

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° 459-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0504- 2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **la ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES VILLA SAN GENARO**, representada por Amparo Vera Torres y otros, 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES