

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0682-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre del 2020

VISTO:

El expediente N° 714-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ÁNGEL WILFREDO CHÁVEZ VEGA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 12 490,81 m² ubicada en la Avenida Los Fresnos de la Urbanización del Sol, distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 2 de octubre del 2020 (S.I. N° 15907-2020) **ÁNGEL WILFREDO CHÁVEZ VEGA** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: a) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 7 de agosto del 2020 (fojas 3); b) plano perimétrico (fojas 5); c) plano de ubicación (fojas 7); d) plano perimétrico (fojas 8); e) memoria descriptiva del plano perimétrico (fojas 11); y, f) partida registral N° 11380623 emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 13).

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 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. 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.

6. Que, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud.

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N°1017-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2020 (fojas 41), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: i) forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11380623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 44), signado con el CUS N° 37242; ii) se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de La Molina en virtud de la Resolución N° 094-2002/SBN-GO-JAD del 31 de octubre de 2002, para que lo destine a la ejecución del “Parque Ecológico de La Molina”, según el asiento N° D00001 de la referida partida (fojas 52); y, iii) de la evaluación de cambio físico y ocupación, “el predio” al 30/08/2019 se ha verificado que recae en ladera de cerro, no se observa con delimitación física que restrinja el acceso de terceros y se visualiza totalmente desocupado; no obstante, con trazos de caminos en el interior.

9. Que, en relación a “el predio”, si bien es cierto se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, también lo es que la afectación en uso en favor de la Municipalidad Distrital de La Molina aún se encuentra inscrita y vigente en el Registro de Predios de Lima (Asiento D00001 de la Partida 11380623) (foja 52), lo que constituye un impedimento para tramitar la presente solicitud, pues previamente se deberá evaluar la extinción de la afectación en uso antes señalada en otro procedimiento administrativo en donde se garantice el debido proceso de la parte interviniente.

10. Que, en ese orden de ideas, corresponde que esta Subdirección declare improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, en la medida que “el predio” al encontrarse afectado en uso a favor de la Municipalidad La Molina no constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado; disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación con el que “el administrado” pretende acreditar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

12. 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, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 797-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 772-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ÁNGEL WILFREDO CHÁVEZ VEGA** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo segundo considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario