

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 193-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 920-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA CASA HUERTA VILLA RICA**, representada por su presidente **TEÓFILO PEREZ QUISPE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 36 169,51 m², ubicado en el sector Lomo de Corvina, distrito de Villa El Salvador, provincia de Cañete 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 23 de noviembre de 2016 (S.I N° 32518-2016), la **ASOCIACION DE VIVIENDA CASA HUERTA VILLA RICA**, representada por su presidente **TEÓFILO PEREZ QUISPE** (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", al amparo del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Como sustento de su pedido adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del certificado registral inmobiliario, emitido por SUNARP el 26 de octubre de 2016 (foja 3); **b)** copia simple de la partida registral N° 11963454 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima (foja 4); **c)** copia simple de la Resolución Sub Gerencial N° 305-2016-MVES-GDU-SGOPCCU emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador del 21 de julio de 2016 (foja 13); **d)** copia simple del plano de ubicación y localización de "el predio", suscrito por el Ingeniero Civil Carlos Magno Medina Sanabria de diciembre de 2015 (foja

15); **f)** copia simple del plano perimétrico de “el predio”, suscrito por el Ingeniero Civil Carlos Magno Medina Sanabria de diciembre de 2015 (foja 16); **g)** copia simple de la memoria descriptiva del plano de lotización de “el predio”, suscrita por el Ingeniero Civil Carlos Magno Medina Sanabria de diciembre de 2015 (foja 17); **h)** copia simple de la memoria descriptiva del plano perimétrico de “el predio”, suscrito por el Ingeniero Civil Carlos Magno Medina Sanabria de diciembre de 2015 (foja 33); y, **i)** copia simple de la Resolución Sub Gerencial N° 441-2016-SGPC-GDIS-MVES emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador del 24 de octubre de 2016 (foja 36).

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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. 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.

7. 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.

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 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de las solicitudes presentadas por “la Asociación”, se emitió el Informe de Brigada N° 270-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2017 (foja 37), mediante el cual se señala lo siguiente:

(...)

3.1 **De la solicitud**

De la reconstrucción del perímetro de “el predio” según el cuadro de coordenadas UTM, Datum Psad56, consignadas en el plano perimétrico, se verificó que el área resultante es de 36 169,51 m², área que difiere en 2.93 m² del pedido tal como nos indica en el gráfico del plano perimétrico presentado por “la administrada”.





RESOLUCIÓN N° 193-2017/SBN-DGPE-SDDI

(...)

3.3 De la propiedad

c) De La consulta realizada a la base gráfica de SUNARP que dispone la SBN, se verificó que “el predio” se encuentra inmerso en un área de mayor extensión, que a su vez se encuentra superpuesto con otras fichas registrales, por lo tanto existe duplicidad registral.

(...)

5.1 “**El predio**” de 36 169,51 m², objeto de la solicitud de venta directa por la causal c), se encuentra en ámbitos de áreas de mayor extensión pertenecientes a terceros y a su vez esta superpuesta con otras partidas (duplicidad registral), de las superposiciones podemos decir que le corresponden las Partidas N° 47364183 superpuesto en un 100%, con Partida N° 49088464 – Ficha 406612 superpuesto en un 17 531,84 m² – 48.47% y con Partida N° 49086584 – Ficha 406613 superpuesto en un 15 037,15 m² – 41.58% y superpuesto con partida N° 47364183 en un 3 600,52 m²- 9.95%, del Registro de Predios de Lima que no son propiedad del Estado.

5.2 En relación al Certificado Registral Inmobiliario presentado por “La administrada”, **corresponde señalar que** tal documento hace mención a la **Partida N° 11963454, el cual registra un área de 148 658,80 m²** que según la Base gráfica de la SBN corresponde al Registro SINABIP N° 17049 – CUS N° 51834, sin embargo **corresponde indicar que “el predio” materia de estudio no se encuentra dentro del CUS 51834.**

(...)

5.5 “el predio” tiene superposición parcial con Zona Arqueológica Lomo de Corvina Remanente en un área de 1 488,30 m² que corresponde un 4.11% del total del área gráfica de “el predio”.

(...)

11. Que, en mérito al informe de brigada descrito en el considerando precedente, “el predio” no constituye propiedad del Estado; por el contrario se superpone totalmente con la partida registral N° 47364183 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, y se superpone parcialmente con las partidas registrales N° 49088464 y N° 49086584, ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, de titularidad de terceros; por tanto esta Superintendencia no es competente para aprobar acto de disposición alguno de acuerdo al artículo 32° de “el Reglamento” citado en el séptimo considerando; correspondiendo declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada, disponiendo el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, resulta pertinente señalar que “la Asociación” presenta Certificado Registral Inmobiliario (foja 3) y la partida registral N° 11963454 de la Oficina Registral Lima (foja 4); sin embargo, es preciso señalar que ambos documentos no corresponden al predio solicitado.

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, modificatorias y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 230-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2017.



SE RESUELVE:



PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA CASA HUERTA VILLA RICA**, representada por su presidente **TEÓFILO PEREZ QUISPE**, por los fundamentos 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° 5.2.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES