

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 302-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de mayo de 2018

VISTO:

El expediente N° 805-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la "ASOCIACION VILLA RICA LEONCIO PRADO LOTE 40 – LOMO DE CORVINA DE VES", representado por Gregorio Pacheco Sierra, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 14 330, 15 m², ubicado en la prolongación de la Avenida Cesar Vallejo, en el distrito de Villa El Salvador, 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 la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 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 27 de setiembre de 2017 (S.I. N° 32919-2017), la "Asociación Villa Rica Leoncio prado lote 40 – Lomo de Corvina de Ves", representado por Gregorio Pacheco Sierra, (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Gregorio Pacheco Sierra (fojas 14); **2)** copia simple de la partida registral N°12590555 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 15 al 19); **3)** copia simple del Oficio N° 1018-2017-MINAGRI-SG/OGA emitido el 7 de julio de 2017 por el Ministerio de Agricultura (fojas 20); **4)** copia simple de la Resolución Ministerial N° 176-2017-MINAGRI emitido el 10 de mayo de 2017 por el Ministerio de Agricultura y Riego (fojas 21 al 23); **5)** copia del certificado catastral N° 15-2017/MVES-GDU-SGOPCCU emitido el 29 de marzo de 2017 por la Municipalidad de Villa El Salvador (fojas 26); **6)** copia simple de la Resolución de gerencia N° 244-2015-OPC-MVES emitido el 19 de marzo de 2015 por la Municipalidad de Villa el Salvador (fojas 29); **7)** copia del oficio N° 286-2015-MINAGRI-OGA del 2 de marzo de 2015 emitido por el Ministerio de



Agricultura y Riego (fojas 30 al 34); **8)** copia simple del Memorandum N° 1816-2014-MINAGRI-OGA del 25 de setiembre de 2014 por el Ministerio de Agricultura y Riego (fojas 35); **9)** copia de los oficios nros. 3463-2014-SBN-DGPE-SDAPE y Oficio N° 1574 - 2013/SBN-DGPE-SDDI emitido el 11 de setiembre de 2017 y 6 de diciembre de 2013 (fojas 37 y 38); **10)** copia simple del oficio N° 797-2013-mml-gdu-saslt emitido el 15 de julio 2013 por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 42); **11)** copia simple del escrito dirigido a la Oficina de administración del Ministerio de Agricultura el 22 de octubre de 2014 (fojas 45 al 47) **12)** copia del escrito presentado ante el Ministerio de Agricultura y Riego el 26 de enero de 2016 (fojas 47 al 76); **13)** copia simple del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 331-2012-CPU-MVES-GDU-SGCCU emitido el 20 de julio de 2012 por la municipalidad Distrital de Villa El salvador (fojas 77); **14)** copia simple oficio N° 912-2014-MVES/GDU-SGOPCCU emitido el 3 de julio de 2014 por la Municipalidad Villa El Salvador (fojas 78); **15)** copia simple del certificado N° 40-2014/MVES-GDU-SGOPCCU emitido el 6 de agosto de 2014 por la Municipalidad Villa El Salvador (fojas 79); **16)** copia simple del Oficio N° 1069-2014-MVES-GDU-SGOPCCU del 8 de agosto de 2014 por la Municipalidad Villa El Salvador (fojas 80); **17)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido el 3 de julio de 2013 por la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 81 y 82); **18)** copia simple de la memoria descriptiva plano perimétrico de área a independizar U.C. 90424 emitido el 4 de agosto de 2017 (fojas 92 al 96); **19)** copias simples de la declaración jurada de impuesto predial 2013, 2014, 2015 y 2016 con los recibos de pago emitidos y cancelados el 2013, 2014 y 2016 (fojas 97 al 128); **20)** copia simple de la partida registral N° 12590555 del Registro de Personas Jurídica de la Oficina Registral de N° IX Sede Lima (fojas 131); **21)** copia simple de la Resolución Ministerial N° 0176-2017-MINAGRI emitida el 10 de mayo de 2017 por el Ministerio de Agricultura y Riego (fojas 136 al 138); **22)** copia simple de la Resolución Ministerial N° 329-2017-MINAGRI emitido el 15 de agosto de 2017 por el Ministerio de Agricultura y Riego (fojas 139 al 141); y, **23)** copia simple de la carta N° 459-2017-MML-FGU-SASLT emitido del 8 de setiembre de 2017 por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 142).

4. Que, el procedimiento 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 venta directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N.º 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N.º 006-2014/SBN".

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.º 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.





RESOLUCION N° 302-2018/SBN-DGPE-SDDI

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.º 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° 474-2017/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2017 (fojas 143), el cual determinó respecto a "el predio" que : **i)** forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego en la Ficha 406538 que continua en la Partida Registral N° 42335401 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete Zona Registral N° IX – Sede Lima; **ii)** consta anotado en el asiento C00018 de la referida partida la reversión de dominio a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, en mérito de lo dispuesto en la Resolución Ministerial N° 176-2017-MINAGRI emitido el 10 de mayo de 2017 por el Ministerio de Agricultura y Riego (fojas 173); y, **iii)** Cabe precisar que "el administrado" adjunta certificado de búsqueda catastral emitido el 15 de julio de 2013 por la Oficina Registral N° IX Sede Lima (fojas 81), el cual consigna un área menor (9 512,00 m²) a la solicitada siendo también objeto de evaluación, el cual concluyó que la referida área se ubica dentro del ámbito mayor inscrito en la Ficha 406538 que continua en la partida registral N° 42335401 a favor del Ministerio de Agricultura y Riego.

10. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado demostrado que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "el administrado", de conformidad con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 330-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N° 517-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por "**ASOCIACION VILLA RICA LEONCIO PRADO LOTE 40 – LOMO DE CORVINA DE VES**", representado por Gregorio Pacheco Sierra, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 8.0.1.



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