

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 337-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de junio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 905-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA OBSERVADOR DE LAS FLORES SAN JUAN DE LURIGANCHO**, representada por su presidenta **NORMA ISABEL CHAVEZ PANDURO** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 10 978,84 m², ubicado en la zona Oeste de la Cooperativa de Vivienda Las Flores y Nor Oeste de Lima, distrito de San Juan de Lurigancho, 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, 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 30 de octubre de 2017 (S.I N° 38061-2017), por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA OBSERVADOR DE LAS FLORES SAN JUAN DE LURIGANCHO**, representada por su presidenta **NORMA ISABEL CHAVEZ PANDURO** (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", según indica en el petitorio de su solicitud, en virtud del literal e)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1), para lo cual adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de la presidenta (foja 4); **b)** copia simple de la partida

¹ **Artículo 77.- De las causales para la venta directa**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos: e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.

regstral N° 11335938 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 5); **c**) copia simple del título archivado 11239, emitido por la Oficina Registral Lima, el 15 de setiembre de 2017 (foja 18); **d**) copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por la Oficina Registral Lima, el 20 de setiembre de 2017 (foja 21); **e**) memoria descriptiva de "el predio", suscrita por el arquitecto Raúl Vicente Pacheco Cárdenas (foja 24); **f**) copia simple de la declaración jurada de habilitación suscrita por el arquitecto Raúl Vicente Pacheco Cárdenas (foja 28); **g**) copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" visada por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, de octubre de 2004 (foja 30); **h**) copia simple de fichas del Registro de Padrón de Socios de "la Asociación" (foja 35); **i**) copia simple de la certificación del Acta de Asamblea General Extraordinaria de la Comunidad Campesina de Jicamarca del 2 de julio de 2006 (foja 70); **j**) copia simple del Testimonio de Compra Venta que otorga la Comunidad Campesina de Jicamarca a favor de "la Asociación", el 3 de setiembre de 2010 (foja 76); **k**) formulario N° 2658 sobre notificación de baja de oficio provisional y reporte de Ficha RUC, emitidos por SUNAT (foja 81); **l**) memoria descriptiva de "el predio" visado por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho del 2 de octubre de 2004 (foja 85); **m**) certificado de jurisdicción N° 021-2010-SGPUC-GDU-MDSJL, emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Catastro de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 11 de octubre de 2010 (foja 90); **n**) copia simple de la Resolución Sub Gerencial N° 399-2010-MSJL-GDU/SGIP emitida por la Subgerencia de Inversión Pública de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 11 de octubre de 2010 (foja 91); **ñ**) copia simple de recibos de pago realizados por "la Asociación" (foja 99); **o**) copia simple del contrato privado celebrado entre la Comunidad Campesina de Jicamarca y "la Asociación" del 25 de febrero de 2004 (fojas 101); **p**) copia simple de la Resolución Jefatural N° 025 emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, del 11 de marzo de 2002 (foja 106); **q**) copia simple de la Resolución Sub Gerencial N° 0403-2017-SGPV-GDS/MDSJL emitido por la municipalidad de San Juan de Lurigancho, el 8 de junio de 2017 (foja 108); **r**) copia simple de la anotación de inscripción de la actual Junta Directiva de "la Asociación" (foja 112); **s**) constancia N° 0676-2010-SGRC-GR/MDSJL emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, el 24 de diciembre de 2010 (foja 114); **t**) copias simples de constancias y documentos de posesión de varias personas naturales (foja 116); **u**) plano perimétrico de "el predio" suscrito por el arquitecto Raúl Vicente Pacheco Cárdenas, de octubre de 2017 (foja 264); **v**) plano de ubicación de "el predio" suscrito por el arquitecto Raúl Vicente Pacheco Cárdenas, de octubre de 2017 (foja 264); **w**) copia simple del plano de lotización y perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Maria Amada Yaipen Olivares, de octubre de 2004 y diciembre de 2007 (foja 266); y, **x**) Archivo digital de la información técnica (foja 268).



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, 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.

6. 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 337-2018/SBN-DGPE-SDDI

7. Que, el artículo 48° de “el Reglamento”, regula que 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; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

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 Sub Dirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “la Asociación”, se emitió el Informe Preliminar N° 297-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de abril de 2017 (foja 269) el cual concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; y **ii)** de la revisión del certificado de búsqueda catastral presentado se observa que la consulta se realizó por el área de 10 979,06 m² y que al ingresar la información de coordenadas para la revisión de lo solicitado se obtuvo el área de 10 978,85 m², siendo que ninguna de las áreas coincide con “el predio”, sin perjuicio de ello, se informó que el área materia de búsqueda se superpone parcialmente sobre la partida registral N° 11245356 cuya titularidad corresponde a la Comunidad Campesina de Jicamarca; y el saldo del área recae en zona donde no se ha identificado antecedente registral; y, **iii)** se superpone en un área de 4 605,50 m² con zonificación Protección y Tratamiento Paisajista - PTP y en un área de 6 371,66 m² con Zona de Recreación Pública – ZRP.

11. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente, así como del certificado de búsqueda catastral presentado por “la Asociación” se concluye respecto de “el predio”, que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que, conforme a la normativa citada en el séptimo, octavo y noveno considerando de la presente resolución; para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que “el predio” no puede ser materia de disposición, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “la Asociación”; debiendo disponerse el archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, sin perjuicio de lo señalado, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, sobre el estado actual de “el predio” a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.



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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Informe de Brigada N° 605-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 383-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA OBSERVADOR DE LAS FLORES SAN JUAN DE LURIGANCHO**, representada por su presidenta **NORMA ISABEL CHAVEZ PANDURO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO: Comunicar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, conforme a lo indicado en el décimo cuarto considerando de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 8.0.1.8



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