



RESOLUCIÓN N° 506-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de agosto de 2017

VISTO:

El expediente N° 337-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **AA.HH. ASOCIACIÓN CASA HUERTA VILLA NAZARETH-LOMAS DE CARABAYLLO** representada por su presidente Emilio Marcelino Delgado Condorccahua y su secretario de economía Adán Muñoz Gonzales, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 44 346,57 m², ubicada en el AA.HH. Asociación Casa Huerta Villa Nazareth – Lomas de Carabayllo; referencia Av. Pahahuana, margen izquierda Av. Norte Sur – Sector Lomas der Carabayllo, distrito de Carabayllo, 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 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 10 de mayo de 2017 (S.I. N° 14436-2017) y el 16 de mayo de 2017 (S.I. n.° 15011-2017), el **AA.HH. ASOCIACIÓN CASA HUERTA VILLA NAZARETH-LOMAS DE CARABAYLLO** representada por su presidente Emilio Marcelino Delgado Condorccahua y su secretario de economía Adán Muñoz Gonzales (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de la partida registral n.° 11711627 del registro de la propiedad inmueble emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 3); **2)** copia simple de la Resolución de Gerencia n.° 079-2017-GMDH-MDC emitida el 24 de marzo de 2017 por la Gerencia de la Mujer y Desarrollo Humano de la Municipalidad

Distrital de Carabayllo (fojas 5); **3)** copia simple del documento nacional de identidad de Emilio Marcelino Delgado Condorccahua; **4)** memoria descriptiva de “el predio” emitida en enero de 2016 por el ingeniero civil Henry S. Delgado Ortega (fojas 8); **5)** plano perimétrico – topográfico emitido en enero de 2016 por el ingeniero civil Henry S. Delgado Ortega (fojas 17); **6)** impuesto predial del periodo 2000, 2010 y 2017 emitidos por la Municipalidad de Carabayllo el 12 de mayo de 2017 (fojas 21).



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 compra 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 septiembre de 2014 (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 un predio de dominio privado del Estado, 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”.



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



10. Que, esta Subdirección a través del Informe de Brigada N° 788-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2017 (fojas 29) evaluó la documentación citada en el tercer considerando de la presente resolución concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra totalmente en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y, **ii)** 22 717,73 m² (51.23 %) se encuentra en la zona Residencial de Densidad Medida – RDM y 21 628,84 m² (48.77%) se encuentra en la zona de Protección y Tratamiento Paisajista, de conformidad con el plano de zonificación de los usos de suelo de Lima Metropolitana aprobado mediante la Ordenanza n.° 1105-MML, mediante la cual se aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de Carabayllo y Puente Piedra que forman parte del área de tratamiento normativo I de Lima Metropolitana.



RESOLUCIÓN N° 506-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa de "el administrado" deviene en improcedente toda vez que "el predio" no cuenta con inscripción a nombre del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución y el artículo 48^o de "el Reglamento".

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la pretensión principal, por no encontrarse inscrito a nombre del Estado, no resulta viable proceder a realizar la inspección en "el predio", en la medida que ésta constituye una pretensión accesoria que sólo preexistirá de encontrarse en curso el presente procedimiento.

13. Que, no obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, conforme sus atribuciones

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, la Resolución n.° 060-2017/SBN-SG del 25 de julio de 2017, el Informe de Brigada Informe n.° 1021-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2017 y el Informe Técnico Legal n.° 630-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **AA.HH. ASOCIACIÓN CASA HUERTA VILLA NAZARETH-LOMAS DE CARABAYLLO** representada por su presidente Emilio Marcelino Delgado Condorccahua y su secretario de economía Adán Muñoz Gonzales, 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. N° 5216



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹ Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

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. (...)