

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 512-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 08 de agosto de 2018



VISTO:

El Expediente N° 678-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL HUASCARÁN**, representada por su presidenta, Irene Sofía Amaya Lobo de Mantari, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3 852,28 m², ubicado en el distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), es el Organismo Público Ejecutor, 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 28 de mayo de 2018 (S.I. N° 19569-2018), la Asociación de Vivienda El Huascarán, representada por su presidenta, Irene Sofía Amaya Lobo de Mantari (en adelante "la administrada") peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad de su presidenta (fojas 6); **b)** copia simple de la partida registral N° 01838008, emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 8); **c)** plano de ubicación suscrito por el arquitecto Gonzalo F. Chiang Patiño en mayo de 2018 (fojas 35); **d)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Gonzalo F. Chiang Patiño en mayo de 2018 (fojas 37); **e)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el 7 de setiembre de 2017 (fojas 53); y, **f)** Certificado de Zonificación y Vías N° 0523-2018-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 3 de abril de 2018 (fojas 113).

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 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 "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, 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° 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.



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° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada, y los antecedentes registrales, emitiéndose el Informe Preliminar N° 754-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2018 (fojas 293), en el que se concluye, respecto de "el predio", lo siguiente: i) 5,73% de "el predio" (220,72 m²) se encuentra inscrito a favor del terceros, en las partidas registrales N° 12000008 y 43063235 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 296 y 300); ii) el área remanente de 94,27% de "el predio" (3 631,56 m²) no cuenta con inscripción registral; y, iii) cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media – RMD, aprobado mediante Ordenanza 1099-MML del 30.11.2017.



10. Que, en virtud de lo expuesto se concluye que "el predio" no constituye propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de venta directa, debiéndose declarar improcedente su solicitud y disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida quede la presente resolución.

11. Que, no obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe la inscripción registral a favor del Estado del área remanente de 3 631,56 m² que representa el 94,27% de "el predio", la cual no contaría con inscripción registral.


12. Que, por otro lado, cabe señalar que una vez culminada la inscripción registral de primera de dominio a favor del Estado, se podrá solicitar la venta directa del mismo.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 512-2018/SBN-DGPE-SDDI



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; el Informe de Brigada N° 864-2018/SBN-DGPE-SDDI del 08 de agosto de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0610-2018/SBN-DGPE-SDDI del 08 de agosto de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL HUASCARÁN**, representada por su presidenta, Irene Sofía Amaya Lobo de Mantari, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.8



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