

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 553-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 330-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR SOL DE PRIMAVERA**, representada por su dirigente y apoderada, Elsa Idelfonso Patronio, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 4 087,62 m², ubicado en el 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, en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 17 de abril de 2018 (S.I. N° 13855-2018), por la Agrupación Familiar Sol de Primavera, representada por su dirigente y apoderada Elsa Idelfonso Patronio (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" al amparo del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima el 3 de noviembre de 2017 (fojas 4); **b)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Carlos A. Gonzales Rebaza en abril de 2018 (fojas 5); **c)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Carlos A. Gonzales Rebaza en noviembre de 2016 (fojas 16); **d)** copia simple del Oficio N° 1711-2014/SBN-DNR-SDRC (fojas 18); **e)** copia simple del Certificado N° 432-2014 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN el 12 de junio de 2014 (fojas 19); y, **f)** copia simple del testimonio de la escritura pública de Constitución de "la administrada" emitida el 3 de setiembre de 2003 (fojas 60).

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 titularidad 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 técnica y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 711-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2018 (fojas 121), en el que se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en tanto que no cuenta con inscripción registral, lo que concuerda con el certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el 03 de noviembre de 2017 adjuntado por "la administrada" (fojas 4); y, **ii)** cuenta con zonificación ZRP-Zona de Recreación Pública, aprobado por Ordenanza 1081-MML del 04.10.2007.



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 la presente resolución, en virtud de la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, concordado con el artículo 48° de "el Reglamento". No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.

11. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 889-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0651-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2018.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 553-2018/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR SOL DE PRIMAVERA**, representada por su dirigente y apoderada, Elsa Idelfonso Patronio, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de conformidad con el décimo considerando de la presente resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.



Artículo 4°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 8.0.1.8



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