



## **RESOLUCIÓN N° 639-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 04 de septiembre de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 577-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA PRIMAVERA LOMAS DE CARABAYLLO**, representada por Eugenio Zenón Julca Obregón, Virginia Chirinos Hidalgo y María Luisa Chirinos Hidalgo, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 154 901,85 m<sup>2</sup>, ubicada en el 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, (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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 26 de junio de 2018 (S.I. N° 23614-2018), la Asociación de Vivienda Nueva Primavera Lomas de Carabayllo, representada por Eugenio Zenón Julca Obregón, Virginia Chirinos Hidalgo y María Luisa Chirinos Hidalgo, en adelante "la administrada", peticiona la venta directa de "el predio", en virtud de los literales b) y d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **1)** copias simples de los documentos nacional de identidad de los representantes de "la administrada" (fojas 3, 4 y 5); **2)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" de junio de 2018 (fojas 6); **3)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" de junio de 2018 (fojas 7); **4)** copia simple de la partida registral N° 43719963 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (fojas 12); **5)** copia simple de la partida registral N° 13861868 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 26); **5)** copia simple del certificado de vigencia expedido por la Oficina Registral de Lima el 15 de junio de 2018 (fojas 28); y, **i)** proyecto de crianza de codornices y cultivo de hortalizas (fojas 30).



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, 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 "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 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

6. 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.

7. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de libre disponibilidad; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 897-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018 (fojas 94), determinando respecto de "el predio" lo siguiente: i) 2 153 281,44 m<sup>2</sup> (representa el 99,02 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima en la partida registral N° 43719963 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 50651 (fojas 98); y ii) 1 620,41 m<sup>2</sup> (representa el 0,08 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima en la partida registral N° 12918642 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 96).

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente se puede determinar que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado; deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa promovida por "la administrada", debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 639-2018/SBN-DGPE-SDDI**



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, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 974-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0756-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2018.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA PRIMAVERA LOMAS DE CARABAYLLO**, representada por Eugenio Zenón Julca Obregón, Virginia Chirinos Hidalgo y María Luisa Chirinos Hidalgo, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese y comuníquese**

P.O.I. 8.0.1.8



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