



RESOLUCIÓN N° 738-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de noviembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 863-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **CONSEJO DIRECTIVO NACIONAL DEL COLEGIO DE OBSTETRAS DEL PERU**, representado por la Decana Nacional Elva Rosa Quiñones Colchado, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 6,040.32 m² denominado Sub Lote 1, ubicado al suroeste del Balneario de Santa Rosa, frente a la Av. Santa Rosa (Colectora C 18) que conduce con dirección sur hacia la A.P.V Profam (Parcela H del proyecto Especial Ciudad Pachacutec), del distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, inscrito en la Partida N° 13918748 de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX - Sede Lima, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 108366, 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 11 de octubre de 2017 (S.I N° 35469-2017), el **CONSEJO DIRECTIVO NACIONAL DEL COLEGIO DE OBSTETRAS DEL PERU** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal c)

del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1), para lo cual adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia de la Constancia de Vivencia del 15 de julio de 2010, respecto a un área de 5137.34 m² (Mz Z-5 Lote 01), suscrita por Carlos Arce, en calidad de Presidente de la Asociación Pro Vivienda PROFAM PERU, a favor del Colegio Regional de Obstetras III Lima - Callao (fojas 05); **b)** copia de la Resolución Gerencial N° 005-2010-MDSR/GM del 22 de febrero de 2010, en la que reconoce como presidente de la Asociación Pro Vivienda PROFAM PERU, desde el 13 de junio de 2008 hasta el 12 de junio de 2015 (fojas 06); **c)** copia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N°. 0019-2017-GDU/MDSR del 16 de marzo de 2017 (Mz. Z-5 Lote 1) (fojas 08); **d)** copia de la declaración jurada de autovalúo 2017, hojas resumen (HR) y predio urbano (PU) en el que identifica como contribuyente al Colegio Regional de Obstetras III Lima – Callao (fojas 09); **e)** copia de la Resolución N° 14 del 13 de julio de 2017 (proceso de reivindicación iniciado por la SBN) (fojas 10); **f)** copia del detalle de búsqueda de expedientes judiciales (fojas 11); **g)** copia de la inscripción registral del Consejo Directivo Nacional (fojas 12); **h)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Elva Rosa Quiñones Colchado (fojas 13).



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 está 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.



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. Además el referido artículo precisa que la existencia de cargas gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición de "el predio".

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.



RESOLUCIÓN N° 738-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "el administrado", se emitió el Informe de Brigada N° 1400-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre de 2017 (foja 19); el cual concluyó respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° 13918748 de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS 108366; ii) cuenta con zonificación PTP - Protección y Tratamiento Paisajista, iii) según la inspección realizada el 20 de enero de 2017 (ficha N°. 061-2017/SBN-DGPE-SDDI), no se evidencia que se venga desarrollando actividad con fines recreacionales; iv) cuenta con Resolución N°. 492-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto de 2017, que aprueba su venta por subasta pública; y, v) se encuentra afectado parcialmente en un 46% (4063.57 m²) por la existencia de un proceso de reivindicación judicial, iniciado por la SBN contra el Colegio Regional de Obstetras III Lima Callao.

11. Que, tal como se indicó en el noveno considerando de la presente Resolución, esta Subdirección evalúa en primer orden, que "el predio" solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, **la libre disponibilidad de éste**, y en tercer orden, los requisitos formales de la causal invocada, que en el caso en concreto es la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", según la cual prescribe cuatro requisitos: a) posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, d) uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, en mérito al informe de Brigada señalado en el décimo considerando de la presente Resolución, el 04 de agosto de 2017 se aprobó la venta por subasta pública de "el predio" mediante Resolución N°. 492-2017/SBN-DGPE-SDDI; en tal sentido, **dicho predio no es de libre disponibilidad, en tanto no se archive el proceso de venta por subasta pública**; en consecuencia, la solicitud presentada por "el administrado" deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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° 1400-2017/SBN-DGPE-SDDI, Informe de Brigada N° 1453-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 896-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por el **CONSEJO DIRECTIVO NACIONAL DEL COLEGIO DE OBSTETRAS DEL PERU**, 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° 5218



ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES