



RESOLUCIÓN N° 760-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 382-2018/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO "SOL NACIENTE DE CARABAYLLO"**, representado por su secretaria general Estela Mercedes León Rodríguez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 400,00 m², ubicado en el Lote 1, Manzana N1, Asentamiento Humano Sol Naciente de Carabayllo III Etapa, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral n° P01376496 de la Oficina Registral de Lima, 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 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, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), 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 4 de mayo de 2018 (S.I. N° 16322-2018), el Asentamiento Humano "Sol Naciente de Carabayllo", representado por su secretaria general Estela Mercedes León Rodríguez (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" alegando ejercer posesión en éste (fojas 1). Para tal efecto presentan, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia de la Resolución Alcaldía N° 370-95 emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 4); **b)** copia de la Resolución N° 318-96-MLM/DMDU emitida por la Municipalidad de Lima Metropolitana (fojas 5); **c)** copia de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 24 de febrero de 1999 (fojas 6); **d)** copia de la constancia de posesión de lote emitida por el Asentamiento Humano "Sol Naciente de Carabayllo" el 4



de setiembre de 2015 (fojas 7); **e**) copia de la constancia de posesión de lote emitida por el Asentamiento Humano “Sol Naciente de Carabaylo” el 4 de abril de 2018 (fojas 8); **f**) fotografías (fojas 9 al 18); **g**) copia de la partida registral N° P01376496 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 19 y 20); **h**) copia del acta de compromiso suscrita por “el administrado” el 17 de abril de 2018 (fojas 21); y, **i**) plano de trazado y lotización emitido el 25 de setiembre de 2017 (fojas 27).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, 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 las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

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; en concordancia con ello, 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, 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.

8. 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° 1034-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2018 (fojas 29), el cual concluye que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral n° P01376496 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 30), destinado a área reservada¹ en el procedimiento de formalización a su cargo, proceso que aún no ha culminado.

9. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede, ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa, de conformidad con la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución.

¹ Del Glosario de Términos de COFOPRI, se define como **Área Reservada**: Áreas no destinadas para un fin específico, no forman parte de otro rubro; pueden ser en el futuro destinadas a usos de vivienda u otros.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 760-2018/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1105-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de septiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 891-2018/SBN-DGPE-SDDI de 24 de septiembre de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ASENTAMIENTO HUMANO SOL NACIENTE DE CARABAYLLO**, representado por su secretaria general Estela Mercedes León Rodríguez, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 8.0.1.8



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