



RESOLUCIÓN N° 768-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de setiembre de 2018

VISTO:



El Expediente N° 796-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN MIRADOR DE LADERAS**, representada por su presidente Fortunato Espinoza Amado, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 59 063,35 m², ubicada en el sector de Laderas de Chillón, en el distrito de Puente Piedra, 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, (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 22 de junio de 2018 (S.I. N° 23338-2018), por la Asociación Mirador de Laderas, representada por su presidente Fortunato Espinoza Amado, (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 Oficio N° 0704-2018/SBN-DNR-SDRC (fojas 3); **b)** copia simple del Certificado N° 00095-2018 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN el 2 de febrero de 2018 (fojas 4); **c)** copia simple del Oficio N° 2046-2018/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 5); **d)** copia simple del certificado negativo de propiedad emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **e)** copia simple del certificado de vigencia emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 7); **f)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Abbon Alex Vásquez Ramírez en junio de 2018 (fojas 9); **g)** copia simple del documento nacional de identidad de su presidente (fojas 17); y, **h)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Abbon Alex Vásquez Ramírez en junio de 2018 (fojas 18).

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° 1004-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2018 (fojas 20), en el que se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) 43 568, 18 m² (73, 77% de "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° P01066974 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 114646 (fojas 23), correspondiente al predio matriz del Pueblo Joven Laderas de Chillón, cuyo procedimiento de formalización se encuentra a su cargo; y, ii) 15 495,17 m² (26,23% de "el predio") se encuentra en zona sin inscripción registral, y cuenta con zonificación PTP-Protección y Tratamiento Paisajista, aprobada por Ordenanza 1105-MML.



10. Que, en tal sentido la solicitud de venta directa de "el predio" deviene en improcedente por las razones siguientes: i) el 73, 77% de "el predio" está inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, y; ii) el área remanente de 26,23% de "el predio" no cuenta con inscripción registral, por lo que esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, conforme a sus atribuciones.

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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 768-2018/SBN-DGPE-SDDI

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° 1124-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0899-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN MIRADOR DE LADERAS**, representada por su presidente Fortunato Espinoza Amado, 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 (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES