



RESOLUCIÓN N° 802-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 771-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN EXCEDENTES DEL PUEBLO JOVEN AMPLIACIÓN LAS DUNAS DE SURCO**, representada por Fiorella Cecilia Chuquiruna Portal, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 573,78 m², ubicado en el jirón Los Herrerillos, manzana "F", lote 5, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida N° P03217948 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 33868, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), 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 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 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 15 de agosto de 2018 (S.I. N° 30081-2018) la Asociación Excedentes del Pueblo Joven Ampliación Las Dunas De Surco, representada por Fiorella Cecilia Chuquiruna Portal (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjuntan - entre otros - los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (foja 6); **b)** copia simple de la partida registral N° 13712509 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 7); **c)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 192-2018-SGPV-GDIS-MDSJM emitida por la Municipalidad de San Juan de Miraflores, el 20



de julio de 2018 (foja 10); **d**) copia certificada del Acta de Asamblea Ordinaria de “la administrada” del 3 de agosto de 2018 (foja 12); **e**) copia simple de la Resolución de Gerencia N° 809-2010-GDU-GM-MDSJM, el 29 de diciembre de 2010 (foja 15); **f**) copia simple de la memoria descriptiva de “el predio”, suscrita por el ingeniero civil César Alcides Cervantes Aguilar (foja 18); **g**) copia simple de la Carta N° 998-2003-DDU-MSS emitida por la Municipalidad de Santiago de Surco, el 12 de setiembre de 2003 (foja 25); **h**) copia simple de la constancia emitida por la Municipalidad de Santiago de Surco, el 11 de setiembre de 2003 (foja 26); **i**) copia simple del Informe N° 250-2008/SBN-GO-JAR-B4 emitido por esta Superintendencia, el 12 de mayo de 2008 (foja 27); **j**) copia simple de su Acta de Asamblea General Extraordinaria del 12 de mayo del 2000 (foja 30); **k**) copia simple de recibos de pago, estados de cuenta y declaraciones juradas de impuesto predial (HR y PU) emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (foja 38); **m**) copia simple de la partida N° P03217948 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (foja 67); **n**) imágenes fotográficas (foja 80); **ñ**) plano de ubicación y localización y plano perimétrico de “el predio” suscritos por el ingeniero civil José Ismael Ruiz Chumpitaz, de julio de 2018 (foja 83); **o**) memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el ingeniero civil José Ismael Ruiz Chumpitaz, de julio de 2018 (foja 85); **p**) certificado de zonificación y vías N° 1400-2016-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 15 de junio de 2016 (foja 89); **q**) certificado de jurisdicción N° 044-2016-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 13 de julio de 2016 (foja 92); y, **r**) copia de planos perimétrico, de trazado y lotización de “la administrada” (foja 94).



4. Que, mediante Oficio N° 238-2018/VIVIEDA/VMVU presentada el 22 de agosto de 2018 (S.I. N° 31185-2018), el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento solicita que se evalúe la viabilidad de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, brindando respuesta para ello, con copia a su despacho (foja 97).

5. Que, el procedimiento 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 venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “Directiva N° 006-2014/SBN”).



6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

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



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.



RESOLUCIÓN N° 802-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. 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.



10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe Preliminar N° 1094-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2018 (foja 109), en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente: i) fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) entidad formalizadora que emitió el título de afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Surco, para que lo destine a campo deportivo según consta en el asiento 00003 de la partida N° P03217948 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; y, ii) se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la referida partida, en virtud de la Resolución N° 081-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de enero de 2015, que resolvió disponer la inscripción del área de mayor extensión sobre la cual se encuentra "el predio", a favor del Estado quedando vigente la citada afectación en uso (foja 111); y, iii) constituye un equipamiento urbano.



12. Que, en ese orden de ideas, la afectación en uso en favor de la Municipalidad Distrital de Surco, constituye un impedimento para tramitar su solicitud de venta directa, pues previamente se deberá evaluar la extinción de la afectación en uso antes señalada por parte de la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN en otro procedimiento administrativo en donde se garantice el debido proceso de la parte interviniente. En ese sentido, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Supervisión verifique el cumplimiento de la finalidad asignada a el predio; y de ser el caso, proceda con el procedimiento de extinción de afectación en uso en coordinación con la citada Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.



13. Que, en consecuencia, para que "la administrada" pueda solicitar la venta directa, previamente se debe extinguir la afectación en uso; y asimismo, deberá tomar en cuenta el resultado del informe preliminar descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución y considerar que éste tiene la condición de un bien de dominio público del Estado, el cual sólo será desafectado del dominio público al dominio privado, requisito para su venta directa, siempre que, "la administrada" cumpla con los requisitos que exige la causal de venta directa que haya invocado.

14. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa y disponer el archivo definitivo de éste, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que puedan volver a presentar su pretensión teniendo en cuenta lo expuesto en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Directiva N° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 1186-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 934-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN EXCEDENTES DEL PUEBLO JOVEN AMPLIACIÓN LAS DUNAS DE SURCO**, representada por Fiorella Cecilia Chuquiruna Portal, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de conformidad con el décimo quinto considerando de la presente resolución.

Artículo 4°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo quinto considerando de la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.-

POI 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