

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 919-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 843-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL SOL DE MANCHAY**, representa por su Vicepresidenta Carmen Lidia Gutiérrez García, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 363 519,30 m², ubicada en la Av. Víctor Malasquez – Altura Km. 8, Sector Quebrada de Retamal en el distrito de Pachacamac, 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 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 13 de septiembre de 2018 (S.I. N° 33687-2018), la Asociación de Vivienda El Sol de Manchay, representada por su Vicepresidenta Carmen Lidia Gutiérrez García, (en adelante “la administrada”) peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de la partida registral N° 12177539 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 3); **2)** copia simple del contrato de compra venta otorgado por Alfredo Augusto Price Masalias y Cecilia María Bustamante Raggio de Price a su favor el 24 de septiembre de 2010 (fojas 4); **3)** copia simple de la Resolución de Gerencia General N° 157-2018-GG emitida por la Gerencia General del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – Sedapal – el 30 de mayo de 2018 (fojas 10); **4)** copia simple de la Resolución de Gerencia General N° 159-2018-GG emitida por la Gerencia General del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – Sedapal – el 31 de mayo de 2018 (fojas 12); **5)** copia simple de la Resolución N° 030-18-RDPHC-LDS emitida por la empresa Luz del Sur S.A.A. el 27 de junio de 2018 (fojas 14); **6)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” suscrita por el ingeniero civil Fernando



Bonilla De La Cruz en julio de 2018 (fojas 15); **7)** copia simple del certificado de habilidad emitida por el Colegio de Ingenieros del Perú a favor del ingeniero civil Fernando Bonilla De La Cruz (fojas 18); **8)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 19); **9)** copia simple del Informe de Estimación de Riesgo Físico de Desastres N° 001-2018-MDP suscrito por el ingeniero geólogo José Tarazona Cerda y los ingenieros geógrafos David Montero Cobeñas y Gustavo Mayor Bolívar (fojas 20); **10)** dos (2) planos perimétricos suscritos por el ingeniero civil Fernando Bonilla De La Cruz en julio de 2018 (fojas 52 y 53); y, **11)** información digital (fojas 54).

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 "la 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, 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".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

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 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.

10. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "la administrada" a través del Informe de Preliminar N° 1139-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2018 (fojas 55), según el cual, se determino respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 357 834, 82 m² (representa el 98,44 % de "el predio") se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor la Comunidad Campesina de Llanavilla y otros en la partida registral N° 11090794 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en tanto se advierten transferencias de acciones y derechos de la Comunidad Campesina de Llanavilla a favor de particulares (fojas 60); **ii)** 5 684, 48 m² (representa el 1,56 % de "el predio") se encuentra en ámbito sin información registral a favor del Estado; y, **iii)** del área de propiedad de la Comunidad Campesina de Llanavilla, 329 249, 07 m² se encuentra afectado en uso a favor del Consejo Provincial de Lima en merito a la





RESOLUCIÓN N° 919-2018/SBN-DGPE-SDDI

Resolución Suprema N° 0121-79-VC-5600 del 6 de junio de 1979 para que sea destinado a relleno sanitario, la cual se encuentra signada con CUS N° 50875, sin embargo no se encuentra inscrita (fojas 57).

11. Que, en virtud de la evaluación descrita en el considerando que precede, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 357 834, 82 m² (representa el 98,44 % de “el predio”) no se encuentra inscrito a favor del Estado, dado que es de titularidad de particulares; y, ii) 5 684, 48 m² (representa el 1,56 % de “el predio”) no cuenta con inscripción registral, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48^o 1 de “el Reglamento”; concordado con la normativa señalada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, respecto al área de 5 684,48 m² (representa el 1,56 % de “el predio”), 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.

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° 1267-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1049 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL SOL DE MANCHAY**, representa por su Vicepresidenta Carmen Lidia Gutiérrez García, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de conformidad con el décimo segundo considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.8



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

¹ **Artículo 48°.-**

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 (...)