



RESOLUCIÓN N°1020-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de noviembre de 2018

VISTO:

El expediente N° 852-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DEL ÁREA ECOLÓGICA, PRODUCTIVA, RECREATIVA Y TURÍSTICA "EL PARAÍSO DE LA ZONA D" HUAYCÁN ATE VITARTE**, representada por Artico Silvano Palomino Gutierrez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 163 280,00 m², ubicada en el distrito de Ate, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 16 de octubre de 2017 (S.I. N° 36116-2017) la Asociación del Área Ecológica, Productiva, Recreativa y Turística "El Paraíso de La Zona D" Huaycán Ate Vitarte, representada por Artico Silvano Palomino Gutierrez (en adelante "la Asociación"), peticona la venta directa de "el predio" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (foja 5); **b)** copia certificada de la partida registral N° 12440877 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima (foja 6); **c)** copia simple parcial del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (foja 11); **d)** copia simple de la Constancia de Posesión emitida por la Gobernación de Ate, el 29 de noviembre de 2010 (foja 12); **e)** copia simple del certificado de denuncia emitido por la Policía Nacional del Perú, con fecha de impresión el 14 de mayo de 2014 (foja 13); **f)** copia simple de la Constancia de Posesión emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán, el 20 de agosto de 1999 (foja 16); **g)** copia simple de la Carta N° 1396-2015-SERFOR-STFFS LIMA e Informe Técnico N°



042-2016-SERFOR-ATFFS LIMA, y Acta de Inspección Ocular N° 026-2016-SERFOR-ATFFS-LIMA emitidos por el Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre, el 28 de octubre de 2016 y 12 de octubre de 2016, respectivamente (foja 17); **h**) copia simple de la solicitud (S.I. N° 10261-2016) presentada ante esta Superintendencia, el 22 de abril de 2016 (foja 27); **i**) copia simple de la solicitud N° 2016031701 presentada ante COFOPRI, el 22 de abril de 2016 (foja 32); **j**) memoria descriptiva de un área de 43 877,03 m² suscrita por el ingeniero civil Maurilio Domingo Rodríguez Jesús (foja 37); y, **k**) plano perimétrico y de ubicación suscritos por el ingeniero civil Maurilio Domingo Rodríguez Jesús (foja 43).

4. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 11 de mayo de 2018 (S.I. N° 17303-2018) (foja 45) requiere se atienda su solicitud de venta directa.

5. 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").

6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. 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.

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 calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 1325-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2018 (foja 47), según el cual se determinó que: 24 686,64 m², que representa el 21.09% de "el predio", se superpone al predio inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P02010454 del Registro Predial Urbano de Lima, correspondiente al predio matriz del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, cuyo procedimiento de formalización se encuentra a su cargo, según se advierte del asiento N° 00409 de la citada partida (foja 50); y, el remanente de 92 379,70 m², que representa el 78.91% de "el predio", se encuentra en zona sin inscripción registral a favor del Estado, siendo que el área de 1 554,42 m², que representa el 1.33%





RESOLUCIÓN N°1020-2018/SBN-DGPE-SDDI

de los 92 379,70 m², se superpone al sitio arqueológico denominado Huaycan Pariachi sector 1. Cabe precisar que lo señalado en relación a la titularidad de "el predio" ha sido corroborado con lo consignado en el Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (foja 11).

10. Que, en ese orden de ideas, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por la razones siguientes: i) 24 686,64 m² (21.09%) es de titularidad del Estado representado por COFOPRI; y, ii) 92 379,70 m² (78.91%) no cuenta con inscripción registral y sobre la cual 1 554,42 m² (1.33%) se superpone con zona arqueológica, bien de dominio público que no puede ser objeto de disposición.

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, evalúe la inscripción de dominio a favor del Estado, del área de 92 379,70 m².

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe de Brigada N° 1401-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1191-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 noviembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DEL ÁREA ECOLÓGICA, PRODUCTIVA, RECREATIVA Y TURÍSTICA "EL PARAÍSO DE LA ZONA D" HUAYCÁN ATE VITARTE**, representada por Artico Silvano Palomino Gutierrez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, conforme a lo indicado en el décimo primer considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 8.0.1.6



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

