

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0436-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 108-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS HIJOS DE PRIALÉ**, representada por Hilda Alicia Vallejos Montero, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 21 762,95 m² (área gráfica), ubicado en la ladera del cerro que colinda con la Cooperativa de Vivienda Ramiro Prialé, altura del Km 9,5 de la Carretera Central, del distrito de Ate, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 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, 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 23 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31486-2019), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS HIJOS DE Prialé**, representada por Hilda Alicia Vallejos Montero (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) de “el Reglamento” (fojas 01 y 02), sin adjuntar a su requerimiento la documentación técnica prevista en el numeral 6.2. de 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”); sin embargo, refiere la existencia de documentación técnica y sustentatoria relativa a “el predio” presentada con fecha 29 de octubre de 2013 (S.I. N° 19716-2013), en virtud de lo requerido con Oficio N° 1300-2013/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2013. En respuesta a ello, mediante Oficio N° 76-2015/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2015, esta Subdirección le comunicó a “la administrada” que en base a lo acordado en la reunión llevada a cabo el día viernes 16 de enero de 2015, debería presentar una nueva solicitud con la documentación que fundamente su pedido.

4. Cabe indicar que, la documentación referida en el considerando precedente, tiene como antecedente el Oficio N° 323-2012/SBN-DGPE del 06 de diciembre de 2012 que declaró la nulidad de los Oficios Nro. 158-2012; ,1111-2012 y 1468-2012/SBN-DGPE-SDDI de fechas 03 de febrero, 30 de julio y 28 de setiembre de 2012, respectivamente, indicando que deberá retrotraerse el procedimiento de venta directa a fin de que esta Subdirección se pronuncie sobre su factibilidad.

5. Que, en dicho contexto, a fin de atender adecuadamente el petitorio de “la administrada”, esta Subdirección mediante Memorandos N° 704 y 719-2020/SBN-DGPE-SDDI del 05 y 06 de marzo de 2020 (fojas 03 y 04), solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante “la UTD” el desarchivamiento de la S.I. N° 19716-2013; razón por la que, mediante Memorando N° 507-2020/SBN-GG-UTD del 09 de marzo de 2020 (foja 05), “la UTD” dispuso su desarchivamiento a fin que sea incorporada al presente expediente, incorporándose los siguientes documentos: **1)** copia simple de la anotación de inscripción de la partida registral N° 12695607 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 7 a 10); **2)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 019-2012 del 08 de agosto de 2012 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 11 y 12); **3)** copia certificada de la constatación policial del 16 de febrero de 2004 (foja 13); **4)** memoria descriptiva, plano de ubicación y plano perimétrico (lámina P-01) suscritos el ingeniero civil Julio V. Martínez Quispe (fojas 14 a 17).

6. Que, el 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”).

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, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, elaborándose el Informe Preliminar N° 606-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2020 (fojas 22) en el que se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** para efectos de la presente evaluación se consideró un área gráfica de 21 762,95 m², el cual difiere en 3.5 hectáreas del área solicitada, por no encontrarse dentro de la tolerancia catastral permitida; **ii)** 403,79 m² (representa el 1.85 % de “el predio”) se superpone con un predio inscrito a favor de terceros, en la partida registral N° 11075200 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima en; **ii)** 2 939,71 m² (representa el 13.51% de “el predio”) se superpone con un predio inscrito a favor de la Comunidad Campesina Collanac, en la partida registral N° 11056781 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y, **iii)** 18 419,45 m² (representa el 84.64% de “el predio”) se superpone con un ámbito sin antecedentes registrales.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, “el predio” se encuentra inscrito a favor de terceros (15.36%) y recae en un ámbito sin antecedentes registrales (84.64%), razón por la que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, en atención a lo dispuesto en el séptimo considerando de la presente resolución y el artículo 48°^[1] de “el Reglamento”, por lo que el requerimiento de “la administrada” deviene en improcedente.

12. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, 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 del área de 18 419,45 m², conforme a sus atribuciones.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 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, el Informe de Brigada N° 557-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0525-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto del 2020.

[1] Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición

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; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS HIJOS DE PRIALÉ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario