



RESOLUCIÓN N° 286-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de marzo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 255-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN BARRIO SOCIAL CHIRIMOYO** (en adelante "la administrada"), representada por Manuel Félix Francia Pocomucha, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 6 475,30 m², ubicado en el Lote 1, Mz. 22-A, Centro Poblado de Chilca, distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 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 (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 solicitud presentada el 26 de febrero de 2019 (S.I. N° 06257-2019), "la administrada", solicita la adjudicación en venta directa de "el predio". Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia del acta de asamblea extraordinaria de constitución de la Asociación Barrio Social de fecha 28 de agosto de 2014 (fojas 5); y **2)** copia del certificado literal de la Partida N° P17048893 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 18).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra 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 la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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.

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. 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.

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 formal, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 287-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 201 (fojas 23), determinando respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) se superpone totalmente con el área inscrita a favor del Estado-SBN tal cual consta en la partida registral N° P17048893 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, identificado con Código Único SINABIP – CUS N° 72731;
- ii) fue objeto de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente concluyó la formalización del mismo con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor de la Municipalidad Distrital de Chilca, para que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: parque/jardín;
- iii) constituye un lote de equipamiento urbano (parque/jardín), bien de dominio público.





RESOLUCIÓN N° 286-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. En tal sentido, "el predio" se encuentra afectado en uso en favor de la Municipalidad Distrital de Chilca, lo que constituye un impedimento para evaluar la solicitud de venta directa presentado por "la administrada" 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 procedimiento de la parte interviniente. Debiéndose tener en cuenta además que "el predio" al constituir un Parque/Jardín, bien de dominio público administrado por la Municipalidad Distrital de Chilca, corresponde que, previamente a cualquier acto de disposición, la citada municipalidad evalúe su desafectación de dominio público de conformidad con el artículo 43° de "el Reglamento".

11. Que, en atención a lo señalado anteriormente se concluye que para que "la administrada" pueda solicitar la venta directa del área detallada en el tercer considerando de la presente resolución, previamente esta Superintendencia deberá proceder con la extinción de la afectación en uso, y en segundo lugar, el Gobierno Local correspondiente deberá evaluar su desafectación del dominio público.

12. De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 331-20198/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0363-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ASOCIACIÓN BARRIO SOCIAL CHIRIMOYO**, representado por Manuel Félix Francia Pocomucha, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Subdirección de Supervisión, para que procedan 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° 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