



## **RESOLUCIÓN N° 1058-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de noviembre de 2018

**VISTO:**



El expediente N° 921-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA Y TURÍSTICA SOL DE HUAYCÁN**, representada por Bonifacio Flores Quispe, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 6 393,19 m<sup>2</sup>, 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 8 de noviembre de 2017 (S.I. N° 39119-2017) la Asociación Ecológica y Turística Sol de Huaycán, representada por Bonifacio Flores Quispe (en adelante "la Asociación"), peticiona la venta directa de "el predio" sustentado en la causal c)<sup>1</sup> del artículo 77° de "el Reglamento" (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 simple de la Resolución Ejecutiva N°

**<sup>1</sup> Artículo 77.- De las causales para la venta directa**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

0885-2001-SE/REG-CONADIS del 17 de diciembre de 2001 (foja 6); **c)** Certificado de Vigencia emitido por la Oficina Registral de Lima (foja 7); **d)** copia certificada del asiento A00007 de la partida registral N° 11234693 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 8); **e)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 635-2015 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 21 de julio de 2015 (foja 10); **f)** copia certificada de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil José Carlos Berrocal Canchari, de octubre de 2016 (foja 12); **g)** copia legalizada del plano de ubicación y perimétrico suscrito por el ingeniero civil José Carlos Berrocal Canchari, de octubre de 2016 (foja 14); **h)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, el 29 de agosto de 2018 (foja 15); **i)** copia legalizada de la Resolución de Sub gerencia N° 00026 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 23 de enero de 2017 (foja 17); **j)** copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 2023-2016-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 13 de octubre de 2016 (foja 24); **k)** copia simple del Acuerdo N° 70-A-E-09 (foja 26); **l)** imágenes fotográficas (foja 34); **m)** copia simple del Certificado de Posesión N° 160-2017/MDA-GDU-SGPUC emitido por la Municipalidad Distrital de Ate, el 17 de julio de 2017 (foja 41); **n)** copia certificada de la Constancia de Posesión emitida por el Ministerio del interior, el 21 de setiembre de 2009 (foja 45); **o)** copia certificada de la Constancia de Verificación emitida por la Municipalidad de Ate, el 7 de agosto de 2002 (foja 48); **p)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 0641 y N° 0832 del 17 de abril del 2000 y 8 de junio del 2000 (foja 50); **q)** copia simple de recibos de pago por concepto de tributos municipales emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate (foja 69); **r)** copia simple del Convenio para la ejecución del proyecto de agricultura en Huaycan, del 20 de marzo de 1998 (foja 85); **s)** copia simple de diversos oficios emitidos por la Municipalidad de Ate (foja 114), **t)** copia simple de la partida registral P02010454 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (foja 131); **u)** copia simple de la partida registral P02173114 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (foja 156); y, **v)** copia certificada del plano perimétrico y de ubicación de "el predio" suscrito por el ingeniero civil José Carlos Berrocal Canchari (foja 161).

4. Que, mediante escrito presentado el 26 de marzo de 2018 (S.I. N° 09988-2018) (foja 168) "la Asociación" remite los siguientes documentos: **a)** copia certificada de la partida registral N° 11234693 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 171); **b)** copia simple de la transacción extra judicial celebrada por "la Asociación" y Luz del Sur, el 22 de abril de 2008 (foja 175); **c)** copia certificada de la transacción extra judicial N° 32112000504858 celebrada entre "la Asociación" y SEDAPAL S.A., el 16 de junio de 2005 (foja 179); **d)** copia simple de la Resolución de Su Gerencia N° 0038 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 9 de junio de 2005 (foja 183); **e)** copia simple de recibos de pago emitidos por la Municipalidad de Ate (foja 192); **f)** copia simple de resolución y oficios emitidos por la Municipalidad de Ate (foja 194); **g)** imágenes fotográficas (foja 201); y **h)** copia simple del plano perimétrico visado por la Municipalidad Distrital de Ate (foja 205).

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 complemento



## **RESOLUCIÓN N° 1058-2018/SBN-DGPE-SDDI**

la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile 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.

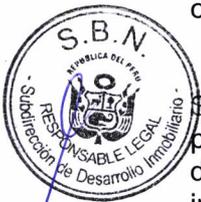
8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer 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° 1376-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2018 (foja 217) que complementa la información contenida en el Informe Preliminar N° 53-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2018 (foja 162), según el cual se determinó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** recae en un ámbito de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en el asiento 00409 de 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 218); y, **ii)** un área de 757,56 m<sup>2</sup> (11.85%) se encuentra en derecho de vía.

10. Que, en ese orden de ideas, la solicitud de venta directa deviene en improcedente considerando que "el predio" es de titularidad del Estado representado por COFOPRI, de conformidad con la normativa citada en el séptimo considerando de la presente resolución.

11. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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° 1461-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1231-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2018.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA Y TURÍSTICA SOL DE HUAYCÁN**, representada por Bonifacio Flores Quispe, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese y comuníquese.-**  
P.O.I. 8.0.1.6



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