

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1164-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de diciembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 1133-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **COMITÉ DE MORADORES BELLA VISTA 4TA ZONA COLLIQUE-COMAS**, representado por su presidente Mery Prado Aquise, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 508,58 m², ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio",

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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, 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 4 de diciembre del 2018 (S.I. N° 44023-2018), **COMITÉ DE MORADORES BELLA VISTA 4TA ZONA COLLIQUE-COMAS**, representado por su presidente Mery Prado Aquise (en adelante "el administrado"), 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: **a)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima el 16 de marzo del 2017 (fojas 3); **b)** copia simple del certificado de búsqueda catastral N° 00320-2017 expedido por la Subdirección de Registro y Catastro (fojas 6); **c)** copia simple del certificado negativo de propiedad emitido por el Registro de Propiedad inmueble de la Oficina Registral de Lima el 5 de julio del 2017(fojas 7); **d)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Abbon Alex Vásquez Ramírez en noviembre del 2018 (fojas 9 al 14), **e)** plano de ubicación y localización (P-01), suscrita por el ingeniero civil Abbon Alex Vásquez Ramírez en octubre del 2018 (fojas 15); **f)** plano perimétrico (P-02), suscrita por el ingeniero civil Abbon Alex Vásquez Ramírez en octubre del 2018 (fojas 16); **g)** plano de Lotización (P-02), suscrita por el ingeniero civil Abbon Alex Vásquez Ramírez en agosto del 2018 (fojas 17); **h)** copias simples del registro de padrón de socios (fojas 18 al 37); y, **i)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 38)



4. Que, el procedimiento 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 venta 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 propiedad estatal, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 de 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 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 1468-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre del 2018 (fojas 41), según el cual entre otros, determinó respecto de "el predio" que: i) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado lo que concuerda con el certificado de búsqueda catastral N° 320-2017, emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia el 5 de abril del 2017 ; y, ii) conforme al certificado de búsqueda catastral presentado por "el administrado", forma parte del ámbito donde no se puede verificar la existencia de predios inscritos (fojas 3).

10. Que, en el caso en concreto, y conforme a la normativa citada en el séptimo, octavo y noveno considerando; para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que "el predio" no puede ser materia de disposición, en la medida que no cuenta con inscripción a favor del Estado, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por "el administrado"; debiendo disponerse el archivo una vez quede consentida la presente resolución.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1164-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, sin perjuicio de lo señalado, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, sobre el estado actual de "el predio" a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

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° 1636-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1363-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **COMITÉ DE MORADORES BELLA VISTA 4TA ZONA COLLIQUE-COMAS**, representado por su presidente Mery Prado Aquise, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de 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° 8.0.1.8



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