



RESOLUCIÓN N° 172-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de febrero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 773-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MULTISERVICIOS VISTA ALEGRE S.A.C.** representado por Ivan A. Romero Cabana, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 97 819.93 m², ubicado al Noreste de la Zona Arqueológica Monumental "Catalina Huanca", distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito parcialmente a favor del Estado en la partida registral N° 45135462 del Registro de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima CUS N° 26492; 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 escrito presentado el 12 de setiembre de 2017 (S.I N° 31062-2017), **MULTISERVICIOS VISTA ALEGRE S.A.C.** representado por Ivan A. Romero Cabana (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", al amparo del literal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil John Puentes Paco (fojas 3 al 4); **2)** certificado de vigencia expedido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 5 al 9); **3)** copia simple de la partida N° 13136007 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 10 al 16); **4)** copia simple de la partida N° 12308532 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 17 al 31); **5)** plano de ubicación y localización

(lamina U-01) suscrita por el ingeniero civil John Puentes Paco, setiembre 2017 (fojas 32); y, **6)** plano perimétrico (lamina PR-01) suscrita por el ingeniero civil John Puentes Paco, setiembre 2017 (fojas 33).



4. 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").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".



7. 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, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman el Ordenamiento Jurídico.

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 58-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2018 (fojas 34) según el cual entre otros, determinó respecto de "el predio" lo siguiente: i) 44 354,38 m² (representa el 45,34 %) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 45135462 del Registro de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 26492 (folios 44), de los cuales 2 109,44 m² (que representa el 2,15% de "el predio") se encuentra en la Zona Arqueológica Monumental Catalina Huanca 979,43 m² (que representa el 1,00% de "el predio") se encuentra en ámbito de la Parcela "B" declarado como área desafectable mediante Resolución 1076/INC del 22.09.2000¹; y 41 265,51 m² (que representa el 42,19% de "el predio") se encuentra en ámbito de la



¹ Dejada sin efecto en Resolución Viceministerial N° 049-2012-VMPCIC-MC del 4 de setiembre del 2012
Artículo 1°. - Dejar sin efecto la Resolución Directoral Nacional N° 1076/INC del 22 de setiembre del año 2000, en el extremo referente al mantenimiento de la intangibilidad de la denominada Parcela A de la Zona Arqueológica Monumental Catalina Huanca, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.