



## **RESOLUCIÓN N° 503-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de junio de 2019

**VISTO:**



El Expediente N° 278-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE SAN MARTÍN DE PORRES CONDEVILLA SEÑOR SEGUNDA ETAPA SECTOR 11**, representada por **SANTOS ELVIRA HUACHILLA PALADINES VIUDA DE JARA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 84,00 m<sup>2</sup>, ubicado en la cuadra 24 de la Av. José Granda, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 11 de marzo de 2019 (S.I. N° 07757-2019), la **ASOCIACIÓN DE SAN MARTÍN DE PORRES CONDEVILLA SEÑOR SEGUNDA ETAPA SECTOR 11**, representada por **SANTOS ELVIRA HUACHILLA PALADINES VIUDA DE JARA** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", dado que -según alega- la capilla de la zona viene ejerciendo posesión permanente sobre éste (fojas 1). Para tal efecto, adjunta: **a)** certificado de vigencia



emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 2); **b)** copia simple de la partida registral N° 14198456 emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **c)** copia simple de la HR de la declaración jurada del impuesto predial 2018 correspondiente a “el predio” emitida por el SAT de San Martín de Porres el 27 de enero de 2018 (fojas 7); **d)** copia simple del PU de la declaración jurada del impuesto predial 2018 correspondiente a “el predio” emitida por el SAT de San Martín de Porres el 27 de enero de 2018 (fojas 8); **e)** copia simple de la hoja de liquidación del impuesto predial 2018 correspondiente a “el predio” emitida por el SAT de San Martín de Porres el 27 de enero del 2018 (fojas 9); **f)** copia simple del recibo de luz del período febrero 2019 (fojas 10); **g)** copia simple del recibo de pago correspondiente a “el predio” emitido por el SAT de San Martín de Porres el 28 de marzo de 2018 (fojas 11); y, **h)** copia simple de la determinación de los arbitrios municipales 2018 correspondiente a “el predio” emitido por el SAT de San Martín de Porres el 27 de enero de 2018 (fojas 12).

4. Que, 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.

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; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, por su parte 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. Asimismo, 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.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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.





## **RESOLUCIÓN N° 503-2019/SBN-DGPE-SDDI**

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a revisar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 350-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019 (fojas 18), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone con un área de mayor extensión que constituye un aporte reglamentario inscrito a favor del Estado en la Partida N° P01219892 (fojas 20), con CUS N° 26573, por lo que es un bien de dominio público; y, **ii)** se superpone con el área de 647,00 m<sup>2</sup> afectada en uso a favor de la Asociación Central de Propietarios de la Urbanización Condevilla Señor, aprobada mediante Resolución Ministerial N° 318-87-vc-5600 del 7 de julio de 1987.

9. Que, a fin de continuar con la evaluación del presente procedimiento, mediante Memorando N° 1659/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2019 (fojas 32), se solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal informe el estado situacional de la afectación en uso otorgada a favor de la Asociación Central de Propietarios de la Urbanización Condevilla Señor. Al respecto, mediante Memorando N° 2162-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de mayo de 2019 (fojas 33), la citada subdirección informa que la referida afectación se encuentra vigente.

10. Que, en virtud de lo expuesto, “el predio” tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un aporte reglamentario, afectado en uso a favor de la Asociación Central de Propietarios de la Urbanización Condevilla Señor, acto de administración vigente conforme lo indica SDAPE; de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73<sup>1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)<sup>2</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g)<sup>3</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual no puede ser objeto de venta directa, por lo que corresponde declarar la improcedencia de la solicitud.

11. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a 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.

<sup>1</sup> Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>2</sup> a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías ferreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

<sup>3</sup> g) **Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.



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° 622-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 644-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2019.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ASOCIACIÓN DE SAN MARTÍN DE PORRES CONDEVILLA SEÑOR SEGUNDA ETAPA SECTOR 11**, representada por Santos Elvira Huachilla Paladines, en virtud de los argumentos 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 presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 20.1.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*

ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES