

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 009-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 04 de enero de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 794-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA PROYECTO ECOLOGICO “LOS HIJOS DE SANTA ROSA”** representada por su presidente, Lucila Felicita Lecca López, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 20 060,59 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del Km. 29 de la Panamericana Norte, en el distrito de Puente Piedra, provincia y 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 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 10 de octubre de 2016 (S.I. N° 27674-2016) la **ASOCIACION DE VIVIENDA PROYECTO ECOLOGICO “LOS HIJOS DE SANTA ROSA”**, representada por su presidente, Lucila Felicita Lecca López (en adelante “la Asociación”), solicita la venta de “el predio” por cuanto – según dice – ejerce posesión en éste por más de cuatro años (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** constancia de vivienda del 7 de octubre de 2016 emitida por la Subgerencia de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 2); **b)** copia simple del documento nacional de identidad de Lucila Felicita Lecca López (fojas 3); **c)** certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” emitido el 2 de setiembre de 2016 por la Oficina Registral N° IX – Sede Lima

(fojas 4 y 5); **d**) memoria descriptiva y cuadro técnico de coordenadas respecto de “el predio” emitida por el Arquitecto Raúl Cesar Quispe Yaranga (foja 6 y 7); **e**) plano perimétrico lámina P-01 respecto de “el predio” emitido en setiembre de 2016 por el Arquitecto Raúl Cesar Quispe Yaranga (fojas 8); **f**) plano de ubicación y localización lamina U-01 respecto de “el predio” emitido en setiembre de 2016 por el Arquitecto Raúl Cesar Quispe Yaranga (fojas 9); **g**) copia literal de la partida N° 13502670, del Registro de Personas Jurídicas de la inscripción de “la Asociación” (fojas 13 al 15); **h**) copia de la Resolución Gerencial N° 0267-2016/GPV-MDPP emitida el 23 de agosto de 2016, por la cual resuelve inscribir a “la Asociación” en el Registro Único de Organizaciones Sociales (R.U.O.S.) de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 17 y 18); **i**) copia simple de la Asamblea General de Fundación y Aprobación de estatuto de “la Asociación” (fojas 26 al 138); **j**) copia simple del Registro de Padrón de Socios “la Asociación” (fojas 46 al 183); y, **k**) archivo digital de planos perimétricos de “el predio” (fojas 184).



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 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”) y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que la administrada que pretenda la venta directa de “el predio”, deberá 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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto 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 las solicitudes, 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.

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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta



## **RESOLUCIÓN N° 009-2017/SBN-DGPE-SDDI**

Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por la administrada, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



**11.** Que, obra en autos el certificado de búsqueda catastral del 3 de octubre de 2016, presentado por “la Asociación”, según el cual “el predio” se ubico en zona donde a la fecha de su expedición no ha sido identificado un predio inscrito (fojas 4).

**12.** Que, la información indicada en el considerando que antecede ha sido corroborado con el Informe de Brigada N° 1636-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2016 (fojas 185 y 186); por el cual se concluyó lo siguiente:

“(…)

- 4.1 El predio materia de venta directa gráficamente no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, por lo tanto, no es de libre disponibilidad.
- 4.2 Realizada la comparación gráfica de “el predio”, con el Plano de zonificación de Lima Metropolitana del distrito de Puente Piedra, aprobado con Ordenanza N° 1105-MML del 13-12-2007 y publicada el 05-01-2008; se verificó que “el predio” cuenta con zonificación de **PTP - Protección y Tratamiento Paisajista**, siendo el uso compatible y permisible solo de conformidad con lo señalado en el artículo 8° de la misma ordenanza, que establece: “**Prohibir la ocupación de áreas calificadas como zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), así como áreas declaradas como zonas de alto riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberían promoverse proyectos de arborización recubrimiento vegetal tratamiento paisajista y de protección y seguridad física**”.

“(…)”.

**13.** Que, en atención a lo señalado en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución ha quedado demostrado que “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado, representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”<sup>1</sup>, concordado con la normativa indicada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”, conforme sus atribuciones.

<sup>1</sup> Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)



14. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio", no constituye un bien de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa directa presentada por "la Asociación", debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe Técnico Legal N° 0005-2017-SBN-DGPE-SDDI del 03 de enero de 2017.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA PROYECTO ECOLOGICO "LOS HIJOS DE SANTA ROSA"**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.



**SEGUNDO.-** Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución y copia simple de la documentación técnica pertinente.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I.N° 5.2.1.8



ABOG. Carlos Reategul Sanchez  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES