

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 258-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 09 de mayo de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 992-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PRIMERO DE MAYO – ZONA D**, representada por Fanny Pier Cardenas Martell, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 119 024,00 m<sup>2</sup>, ubicado en la Quebrada Primero de Mayo de la Zona D del Asentamiento Humano de Huaycán, distrito de Ate, 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 6 de diciembre de 2017 (S.I N° 42959-2017) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PRIMERO DE MAYO – ZONA D**, representada por Fanny Pier Cárdenas Martell (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1), para lo cual adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 6); **b)** memoria descriptiva de “el predio”, de diciembre de 2016 (foja 7); **c)** copia certificada del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por SUNARP, el 12 de enero de 2017 (foja 9); **d)** copia certificada de las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial (HR y PU) de los años 2006 al 2016, emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate, el 30 de marzo de 2017 (foja 11); **e)** copia legalizada de la Constatación de Posesión emitida por la Gobernación del distrito de Ate Vitarte, de junio de 2006 (foja 33); y, **f)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio”, de diciembre de 2016 (foja 34).

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").

5. 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, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

6. 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.

7. Que, el artículo 48° de "el Reglamento", regula que 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; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

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 Sub Dirección 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "el administrado", se emitió el Informe Preliminar N° 402-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2018 (foja 35); el cual concluyó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** recae sobre área sin inscripción registral; y **ii)** según Ordenanza N° 1099-MML del 12 de diciembre de 2007, se encuentra con zonificación PTP (Zona de Protección y Tratamiento Paisajista).

11. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente, así como del certificado de búsqueda catastral presentado por "la administrada" (foja 9) se concluye respecto de "el predio", que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que, conforme a la normativa citada en el sexto, séptimo y octavo considerando de la presente resolución; "el predio" no puede ser materia de disposición, debiéndose declarar improcedente la solicitud presentada por "la administrada"; y disponerse el archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, no obstante lo expuesto, de lograrse inscribir "el predio" a favor del Estado, "la administrada" deberá tener en cuenta que de acuerdo a la zonificación vigente "el predio" se encuentra en zonificación PTP- Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, sobre la que queda prohibida la ocupación (habilitación y edificación); y el asentamiento de actividades urbanas residenciales.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 258-2018/SBN-DGPE-SDDI**

13. 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Informe de Brigada N° 437-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 279-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PRIMERO DE MAYO – ZONA D**, representada por Fanny Pier Cardenas Martell, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO:** Comunicar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, conforme a lo indicado en el décimo tercer considerando de 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