

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 259-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San isidro, 09 de mayo de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 181-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MISIÓN DE DIOS PENTECOSTÉS EN EL PERÚ**, representada por su presidente Valerio Cusihualpa Gutierrez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 479,94 m<sup>2</sup>, ubicado en la Manzana Q21b, Lote 13, Asentamiento Humano José Carlos Mariátegui Ampliación III, distrito San Juan de Lurigancho, 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 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 27 de febrero de 2018 (S.I. N° 06487-2018), Misión de Dios Pentecostés en el Perú representada por su presidente Valerio Cusihualpa Gutierrez (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia del Documento Nacional de Identidad del presidente de "el administrado" (fojas 2); **b)** copia de las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial del año 2017 (PU y HR) (fojas 3 y 6); **c)** copia de los recibos de pago por concepto de arbitrios del año de 2017 (fojas 4 y 5); **d)** copia de la partida N° 11413240 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 7); **e)** copia de la Constancia de Posesión emitida por el Asentamiento Humano José Carlos Mariátegui el 10 de marzo de 2012 (fojas 8); **f)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Jesús Oswaldo Sanchez Garcia el 12 de diciembre de 2012 (fojas 9 y 10); **g)** copia de la partida registral N° P02228599 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 11 al 13); **h)** copia del certificado de búsqueda catastral emitida el 8 de agosto de 2013 (fojas



14 y 15); **i**) copia de la constancia de posesión emitida por el Asentamiento Humano José Carlos Mariategui el 10 de marzo de 2012 (fojas 16); **j**) plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Jesús Oswaldo Sanchez Garcia el 10 de julio de 2010 (fojas 17); y, **k**) plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Jesús Oswaldo Sanchez Garcia el 10 de julio de 2010 (fojas 18).

4. Que, con escrito presentado el 23 de marzo de 2018 (S.I. N° 09700-2018) (fojas 19) "el administrado" señala como domicilio para la recepción de las notificaciones la dirección de Mz. T1, Lote 8, Ampliación 5° Etapa de Jose Carlos Mariátegui, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

5. Que, mediante escrito presentado el 23 de marzo de 2018 (S.I. N° 09703-2018), "el administrado" otorga poder a Carlos Ramírez Lizardo, a fin de que realice trámites relacionados a su procedimiento de compra venta ante esta Superintendencia (fojas 20).

6. Que con escrito presentado el 12 de abril de 2018 (S.I. N° 13375-2018) "el administrado adjunta el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 3 de abril de 2018 (fojas 22).

7. 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. 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 de la 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").

8. Que, el artículo 32° del glosado cuerpo normativo, 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", establece 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 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere 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 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

10. 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 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 N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 394-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2018 (fojas 23 y 24), determinando lo siguiente: i) de la evaluación de la documentación técnica presentada se obtiene un área de 429,94 m<sup>2</sup>, la cual discrepa con la solicitada (479,94 m<sup>2</sup>); y ii) forma parte de un área de mayor extensión denominado área remanente – área fracción 9 –



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 259-2018/SBN-DGPE-SDDI**

Parcela 4, inscrito a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones – ENACE en la partida registral N° P02228599 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 25 y 26).



12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede de la presente resolución ha quedado demostrado que “el predio” no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, por lo tanto no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón suficiente para determinar la improcedencia de la solicitud de venta, de conformidad con la normativa señalada el octavo considerando de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 439-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 283-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2018.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **MISIÓN DE DIOS PENTECOSTÉS EN EL PERÚ** representado por su presidente Valerio CusiHuallpa Gutierrez, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** 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 (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES