

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 371-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 14 de junio de 2018

**VISTO:**

El expediente N° 341-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AGRUPACIÓN DE FAMILIAS MZ. C1 LT. 43 SEÑOR DE LURÉN**, representada por su secretaria general Hilda Sadith Silva Sayago, secretaria de actas y archivo Julia Guzmán López y secretaria de economía Jackeline Jurado de la Cruz, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 7 361,90, ubicada en el lote 43, manzana C1 del Asentamiento Humano Señor de Lurén, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, en 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 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 15 de mayo de 2017 (S.I. N° 14853-2017), la Agrupación de Familias Mz. C1 LT. 43 Señor de Lurén, representada por su secretaria general Hilda Sadith Silva Sayago, secretaria de actas y archivo Julia Guzmán López y secretaria de economía Jackeline Jurado de la Cruz (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio", en virtud del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de la secretaria general de "la administrada" (fojas 3); **2)** copia simple de la partida registral N° P02209383 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 4); **3)** copia simple de la partida registral N° 13667014 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina





Registral de Lima (fojas 9); y, **4)** copia simple de la evaluación de riesgo N° 0468-2016GGRD-GDE/MDSJL emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 11).

**4.** Que, el procedimiento administrativo de venta 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° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

**6.** 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.

**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, 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 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.

**9.** Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha emitido el Informe de Brigada N° 993-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto del 2017 (fojas 19), el cual concluye que “la administrada” en su solicitud del tercer considerando indica dos áreas (1 196,00 m<sup>2</sup> y 7 361,90 m<sup>2</sup>) lo cual genera discrepancia, razón por la cual en el numeral 3.5 del citado informe se determinó que la poligonal de “el predio” encierra un área de 7 361,90 m<sup>2</sup>, la cual se concluye que se encuentra inscrito a favor del Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la partida registral N° P02209383 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, asignándole el uso de área de riesgo<sup>1</sup> (fojas 21).

<sup>1</sup> Glosario de términos – COFOPRI

Terrenos que no son adecuados para el asentamiento de viviendas por constituir zonas de potencial riesgo por las características del suelo, cercanía de ríos o cuerpos de agua, cercanía a elementos de transmisión eléctrica u otras similares o aquellas carentes de higiene y salubridad (DS 013-99-MTC). Las zonas de riesgo pueden ser destinadas a área de reforestación, área de protección ambiental (COFOPRI).



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 371-2018/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente de la presente resolución, se puede determinar que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado; deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa promovida por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

11. Que, conveniente denotar respecto a la partida registral N° P02104313 del Registro Predial Urbano, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 25), indicada por “la administrada” en su solicitud materia de la presente resolución, se observa que en el Asiento A0002 se transfiere el derecho de propiedad a favor del Fondo Mi Vivienda; por lo que la titularidad de la propiedad de la aludida partida, tampoco se encuentra inscrita a favor del Estado, representado por esta Superintendencia.

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° 647-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0430-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **AGRUPACIÓN DE FAMILIAS MZ. C1 LT. 43 SEÑOR DE LURÉN**, representada por su secretaria general Hilda Sadith Silva Sayago, secretaria de actas y archivo Julia Guzmán López y secretaria de economía Jackeline Jurado de la Cruz, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. 8.0.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES