

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 464-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de julio de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 683-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por "la **ASOCIACIÓN SECTOR LAS ROSAS**", representado por Malena Clotilde Ramos Loza de Hernández y otros, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de 1 909,46 m<sup>2</sup> ubicado en el Sector San Bartolomé, en el distrito de Santa María, provincia de Huaura 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"), 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 21 de agosto de 2017 "la **ASOCIACIÓN SECTOR LAS ROSAS**", representado por Malena Clotilde Ramos Loza de Hernández y otros (S.I. N° 27873- 2017), en adelante "la administrada" solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple del certificado de búsqueda catastral el 6 de enero de 2016 (fojas 11); **2)** copia simple de plano perímetro - ubicación suscrito por el Ing. Luis Alberto Valerio Rosas en noviembre de 2015 (fojas 13); **3)** copia simple de memoria descriptiva (fojas 14, 65, 73, 93, 119, 133, 155, 170, 191, 210 y 234); **4)** copia simple de anotación de inscripción de constitución de asociaciones (fojas 16 al 31); **5)** copia simple de acta de comparecencia y acta de constatación de posesión emitida por el Juzgado de Paz del Distrito de Santa María el 19 de setiembre de 1986 (fojas 55 y 56); **6)** copia simple de recibo de pagos de impuesto predial del periodo 2014 (fojas 57); **7)** copia simple de los documentos de identidad de Ramos Loza



de Hernández Malena Clotilde, Amaro Rosales Jorge Fernando, Basilio Santos Lola Celi Santos Reyes Dorila, Luciano Saavedra Georgina Tessy, Ibarra de Cabrera Magloria Gavino de la Cruz Florinda, Farro Lucas Vda. de Rodriguez Nelly Gladys, Villanueva Santos Margarita Liberata (fojas 62, 77, 90, 112, 130, 167, 188, 207 y 229); **8)** copias simples de las acta de comparecencia emitido por el Juzgado de Paz de Luriamá – Santa María de 2010 (fojas 63, 71 y 72); **9)** copia simple de acta de diligencia emitida por el Juzgado de Paz de Luriamá – Santa María del 11 de junio de 2010 (fojas 64); **10)** copias simples de plano de ubicación (fojas 66, 74, 94, 120, 134, 156, 171, 192, 211 y 235) **11)** copia simple de constancia de posesión emitida por el Juez de Paz de Cruz Blanca del Distrito de Santa María de la provincia de Huaura el 19 de enero de 2005 (fojas 75 y 76); **12)** copia simple constancia de constatación de posesión N° 088-2016-SGDUR-MDSM emitida por la Municipalidad Distrital de Santa María el 16 de febrero de 2016 (fojas 78); **13)** copia simple de acta de comparecencia emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Santa María 1986 (fojas 80); **14)** copia simple de acta de constatación de posesión emitida por el Juez de Paz del distrito de Santa María (fojas 81); **15)** copia simple de constancia de constatación N° 881-2015-SGDUR-MDSM emitida por la Municipalidad Distrital de Santa María el 16 de diciembre de 2015 (fojas 82); **16)** copia simple de los recibos de pagos de impuesto predial del periodo 2015, 2016 y 2017 (fojas 83, 104, 106, 144, 145, 162, 179, 180, 182 y 203); **17)** copia simple de acta de diligencia emitida por el Juzgado de Paz de Luriamá – Santa María el 9 de julio de 2010 (fojas 92); **18)** copia simple de acta de constatación de posesión emitida por Juez de Paz del distrito de Santa María (fojas 101); **19)** copia simple de constancia de constatación de posesión N° 880-2015-SGDUR-MDSM emitida por la Municipalidad Distrital de Santa María el 14 de diciembre de 2015 (fojas 103); **20)** copia simple de constancia de posesión emitida por el Juez de Paz de Cruz Blanca del distrito de Santa María el 19 de enero de 2005 (fojas 113 y 114); **21)** copia simple de acta de diligencia emitida por el Juez de Paz del Juzgado de Cruz Blanca – Santa María el 1 de octubre de 2008 (fojas 115); **22)** copia simple de acta de comparecencia emitida por el Juez de Paz del Juzgado de Luriamá el 10 de junio de 2010 (fojas 117); **23)** copia simple de acta de diligencia emitida por el Juez de Paz del Juzgado de Luriamá el 11 de junio de 2010 (fojas 118); **24)** copia simple de acta de comparecencia emitida por el Juez de Paz del Juzgado de Santa María el 11 de enero de 2011 (fojas 121); **25)** copia simple de acta de comparecencia emitida por el Juez de Paz del distrito de Santa María el 19 de setiembre de 1986, 2010 y 2011 (fojas 91, 127 y 131); **26)** copia simple de acta de diligencia emitida por el Juez de Paz de Luriamá – Santa María 2010, 2011 y 1986 (fojas 132, 135, 136 y 159); **27)** constancia de constatación de posesión N° 089-2016-SGDUR-MDSM emitida por la Municipalidad Distrital de Santa María el 16 de febrero de 2016 (fojas 137); **28)** copia simple de constancia de constatación de posesión N° 882-2015-SGDUR-MDSM emitida por la Municipalidad Distrital de Santa María el 16 de diciembre de 2015 (fojas 143); **29)** copia simple de declaración jurada de impuesto predial del 2015 (fojas 144); **30)** copia simple de recibos de impuesto predial de los años 2015 y 2016 (fojas 145 y 146); **31)** copia simple de constancia de constatación de posesión N° 884-2015-SGDUR-MDSM emitida por la Municipalidad Distrital de Santa María el 2015 (fojas 161); **32)** copia simple de declaración jurada de impuesto predial del 2016 (fojas 162 y 163); **33)** copia simple de acta de diligencia emitida por Juez de Paz de Luriamá – Santa María el 11 de junio de 2010 (fojas 169); **34)** copia simple de constancia de constatación de posesión N° 127-2014-SGDUR-MDSM emitida por la Municipalidad distrital de Santa María el 11 de marzo de 2014 (fojas 178); **35)** copia simple de acta de inspección judicial de constatación de posesión emitida por el Juez de Paz del distrito de Santa María el 12 de enero de 2011 (fojas 194); **36)** copia simple de acta de constatación de posesión emitida por el Juez de Paz del distrito de Santa María (fojas 201); **37)** copia simple de certificado de posesión N° 008-2016-SGDUR-MDSM emitida por la Municipalidad Distrital de Santa María el 1 de febrero de 2016 (fojas 202); **38)** copia simple de acta de diligencia emitida por el Juez de Paz de Luriamá – Santa Rosa el 9 de julio de 2010 (fojas 209); **39)** copia simple de declaración jurada de impuesto predial de 2011, 2012, 2013 y 2014 (fojas 215 al 218); y, **40)** copia simple de constancia de constatación de posesión N° 656-2015-SGDUR-MDSM emitida por la Municipalidad Distrital de Santa María el 9 de noviembre de 2015 (fojas 223).



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 464-2018/SBN-DGPE-SDDI**

4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto 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, 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán 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 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 la "Directiva N° 006-2014/SBN".

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, 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 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.



10. Que, en relación a la titularidad, se evaluaron los documentos técnicos presentados por "la administrada" mediante el Informe Preliminar N° 26-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2018 (foja 239), según el cual determinó que "el predio" se encuentra inscrito a favor de la Sociedad de Beneficencia Pública de Huacho, en la partida registral N° 08009393 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX Sede Lima (foja 241), lo que también ha sido indicado en los certificados de búsqueda catastral expedido por la Oficina Registral de Huacho de la Zona Registral N° IX Sede Lima.

11. 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 presentada por "la administrada", de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 788-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 533-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por "la administrada", 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES