SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

REPÚBLICA DEL PERÚ

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN Nº 773-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de setiembre de 2018

VISTO:

El Expediente Nº 743-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN HERMANDAD DE LA CRUZ DEL CALVARIO DE CHUQUIBAMBA**, representada por Sara Lourdes Rodríguez Tovar, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 553,30 m^2, ubicado en jirón sin nombre cuadra 3. Primera Zona de la Urbanización Tahuantinsuyo, distrito de Independencia, 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") y Reglamento de la Ley Nº 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo Nº 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 agosto de 2018 (S.I. N° 28884-2018) la **ASOCIACIÓN HERMANDAD DE LA CRUZ DEL CALVARIO DE CHUQUIBAMBA**, representada por Sara Lourdes Rodríguez Tovar (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d)[1] del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por SUNARP, el 19 de julio de 2018 (foja 3); **b)** memoria descriptiva de "el predio", suscrito por el ingeniero civil Félix Villanueva Pante, de julio de 2018 (foja 5); **c)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Félix

---

[1] **Artículo 77º De las causales para la venta directa.-**
Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:
d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente (entiéndase literal c), pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

Villanueva Pante, de julio de 2018 (foja 9); **d)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Félix Villanueva Pante, de julio de 2018 (foja 10); **e)** copia certificada de la partida registral 12731424 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 11); **f)** copia simple del Acta de Constitución de "la administrada" (foja 13); **g)** copia simple de la constancia de posesión de terreno, emitida por la Asociación de Propietarios de la Urbanización Popular Tahuantinsuyo a favor de la Hermandad de la Cruz de Mayo, el 12 de enero de 1986 (foja 26); **h)** copia fedateada de la constancia de posesión emitida por la Asociación de Propietarios de la Urbanización Popular Tahuantinsuyo a favor de la Hermandad de la Cruz del Calvario, el 26 de junio de 2007 (foja 27), el 15 de agosto de 2008 (foja 28), el 9 de marzo de 2011 (foja 29), el 26 de marzo de 2012 (foja 30); **i)** copia simple de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad de Independencia a su favor, el 21 de agosto de 2018 (foja 31); **j)** copia simple de la constancia de posesión N° 003-02-SGCU/GDU/MDI emitido por la Municipalidad Distrital de Independencia a su favor, el 1 de marzo de 2002 (foja 32); y, **k)** copias simples de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PU) del año 2002, 2004, 2005, 2006, 2007, 2009, 2010,2012, 2016 y 2018 y recibos de pago cancelados el 11 de julio de 2008, 18 de abril de 2011, 20 de marzo de 2012, 10 de diciembre de 2013 (foja 33).

4. Que, el 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 77º de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva Nº 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, por su parte, el artículo 32º 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; en concordancia con ello, 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.

6. 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.

7. Que, de la evaluación de la documentación técnica, el certificado de búsqueda catastral presentado por "la administrada", así como de los antecedentes registrales, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 2025-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2018 (foja 52) mediante el cual se concluye, que "el predio" recae en el ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° P01190852 a favor de ENACE S/D – Predio Matriz (foja 53), información que también ha sido recogida por el Certificado de Búsqueda Catastral presentado por "la administrada" (foja 3).

8. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente de la presente resolución, se ha determinado que "el predio" no es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el quinto considerando de la presente resolución, debiéndose disponer el archivo definitivo de éste una vez consentida la presente resolución.

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

REPÚBLICA DEL PERÚ

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN Nº 773-2018/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en la Ley Nº 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva Nº 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución Nº 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 1127-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal Nº 905-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2018.

S.B.N. RESPONSABLE LEGAL Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN HERMANDAD DE LA CRUZ DEL CALVARIO DE CHUQUIBAMBA**, representada por Sara Lourdes Rodríguez Tovar, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

S.B.N. RESPONSABLE TÉCNICO Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

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

S.B.N. SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES