

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 776-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de septiembre de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 530-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA DE LOS VALLES VERDES DE CIENEGUILLA**, representada por su presidente don Nilo Mardenes Portal Rodríguez, (en adelante "la Asociación"), mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 197 122,39 m<sup>2</sup>, ubicado en la carretera a Cieneguilla Km.15,1 margen izquierdo, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, en adelante, "el predio",

### **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 11 de junio de 2018 (S.I. N° 21671- 2018), la **ASOCIACION DE VIVIENDA DE LOS VALLES VERDES DE CIENEGUILLA**, representada por su presidente Nilo Mardenes Portal Rodríguez, 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 de su D.N.I (fojas 3); **2)** plano de ubicación y localización suscrita por el ingeniero civil Juan Leveau Guerra en abril del 2018 (fojas 4); **3)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Juan Leveau Guerra (fojas 5); **4)** copia de certificado de habilidad emitida por el Colegio de Ingenieros del Perú el 26 de marzo de



2018 (fojas 6); **5)** plano de lotización y sección vial suscrita por el ingeniero civil Juan Leveau Guerra en mayo de 2018 (fojas 7); **6)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Juan Leveau Guerra (fojas 8 al 20); **7)** copia de certificado de habilidad emitida por el Colegio de Ingenieros del Perú el 26 de marzo de 2018 (fojas 21); **8)** copia de búsqueda catastral (fojas 22 y 23); **9)** copia literal de la partida N° 13200590 del Registro de Personas Jurídicas de la Superintendencia de los Registros Públicos (fojas 24 al 28); **10)** proyecto de habilitación suscrita por el ingeniero civil Alfredo Gil Vasquez (fojas 32 al 45); **11)** copia de contrato privado de transferencia de posesión de bien inmueble (fojas 46 al 48); y, **12)** copia de constancia de posesión emitida por la juez de paz de Cieneguilla Margot Bacilio Espinoza el 25 de abril de 2018 (fojas 49).

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) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. 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. 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.

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 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.

9. Que, en relación a la titularidad del predio materia de venta, se evaluaron los documentos técnicos presentados por "la administrada" mediante el Informe Preliminar N° 833-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018 (fojas 50), según el cual se determinó lo siguiente: i) 189 749,19 m<sup>2</sup> (que representa el 96,21%) se superpone parcialmente dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la





## **RESOLUCIÓN N° 776-2018/SBN-DGPE-SDDI**

Partida N° 07060163 del Registro de Predios, Zona Registral N° IX - Sede Lima, Oficina Registral de Lima (fojas 52), con CUS N° 25704, y afectada en uso al Ministerio de Defensa mediante Resolución Suprema N° 141 del 22 de noviembre de 1962; **ii)** 7 262,11 m<sup>2</sup> (que representa el 3,68 %) se superpone parcialmente dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Asociación de Vivienda Estrellitas de Cieneguilla en la Partida N° 12563011 del Registro de Predios, Zona Registral N° IX - Sede Lima, Oficina Registral de Lima (fojas 56) con CUS N° 54046; y, **iii)** 213,09 m<sup>2</sup> (que representa el 0,11 %) se superpone parcialmente dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor de particulares sobre el terreno constituido por los Sectores A, B y C Zona 3 del Fundo Cieneguilla en la Partida N° 11076582 del Registro de Predios, Zona Registral N° IX - Sede Lima, Oficina Registral de Lima (fojas 60).



**10.** Que, respecto a las áreas de 7 262,11 m<sup>2</sup> (que representa el 3,68 %) y 213,09 m<sup>2</sup> (que representa el 0,11%), no se encuentran bajo la titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no pueden ser objeto de acto de disposición por parte de esta Superintendencia de conformidad con la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución.



**11.** Que, respecto al área de 189 749,19 m<sup>2</sup> (96,21% de "el predio") se encuentra afectada en uso a favor del Ministerio de Defensa, bien de dominio público e inalienable, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup>, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento" y el artículo 2° del Decreto Supremo N° 024-DE/SG<sup>2</sup>.

**12.** Que, en virtud de lo expuesto "el predio" no constituye un bien de dominio privado del Estado de libre disponibilidad razón para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada"; debiéndose disponer su archivo, una vez quede consentida la presente resolución.

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° 1141-2018/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 915-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2018.

<sup>1</sup> Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>2</sup> Artículo 2°.- Declárase intangible los inmuebles afectados a los institutos de las Fuerzas Armadas y demás Organismos componentes de la estructura orgánica del Ministerio de Defensa en todo el territorio nacional, con la finalidad de garantizar su propiedad y posesión directa, evitando con ello pretensiones de terceros.





**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA DE LOS VALLES VERDES DE CIENEGUILLA**, representada por su presidente don Nilo Mardenes Portal Rodriguez, 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**



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