



## **RESOLUCIÓN N° 778-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de septiembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 759-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN HIJOS DE LA ARBOLEDA SANTA ROSA**, representada por su presidenta Giovanna Eudocia Pérez Presentación, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 38 000,00 m<sup>2</sup>, ubicado en la parte Alta del Asentamiento Humano La Arboleda, en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, (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 22 de agosto de 2018 (S.I. N° 31269-2018), la Asociación Ampliación Hijos de la Arboleda Santa Rosa, representada por su presidenta Giovanna Eudocia Pérez Presentación (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" al amparo de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del contrato privado de transferencia de posesión de bien inmueble otorgado por Artemio Ramos Ramos a favor de Giovanna Eudocia Pérez Presentación y otros, el 22 de julio de 2004 (fojas 9); **b)** copia simple del testimonio del contrato transferencia de posesión de terreno otorgado por Artemio Ramos Ramos a favor de "la administrada" el 23 de julio de 2016 (fojas 12); **c)** copia simple del contrato privado de transferencia de terreno otorgado por Artemio Ramos Ramos a favor de "la administrada" el 19 de agosto de 2014 (fojas 14); **d)** copia simple de la constancia de posesión N° 714-2005-MDSR emitida por la Municipalidad de Santa Rosa el 4 de octubre de 2005 (fojas 15); **e)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto J. Victor Quillca Mayo en agosto de 2018 (fojas 33); **f)** plano de

ubicación y localización suscrito por el arquitecto J. Victor Quillca en agosto de 2018 (fojas 34); y, **g**) plano perimétrico suscrito por el arquitecto J. Victor Quillca en agosto de 2018 (fojas 35).

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, 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.

7. 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.

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, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1022-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre de 2018 (fojas 38), en el que se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i**) se encuentra en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, lo que concuerda con el Informe Técnico N° 21300-2018-Sunarp-Z.R. N° IX/OC (fojas 40); **ii**) 2 177,67m<sup>2</sup> (5,73% de "el predio") se encuentra en área de vía asfaltada s/n, dividiéndolo en dos áreas; y, **iii**) cuenta con zonificación PTP-Protección y Tratamiento Paisajista, de acuerdo al plano de zonificación del distrito de Santa Rosa.

10. Que, en tal sentido la solicitud de venta directa de "el predio" deviene en improcedente por las razones siguientes: **i**) el 5,73% de "el predio" se encuentra en área de vías, constituyendo un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup> concordado con el literal a)<sup>2</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"; y, **ii**) "el predio" no cuenta con inscripción registral, por lo que esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, conforme a sus atribuciones.

<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> a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.





## **RESOLUCIÓN N° 778-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, cabe precisar que de lograrse inscribir "el predio" a favor del Estado y de volver a peticionar "la administrada" la venta directa se deberá descartar el área que se encuentra sobre derecho de vía, así como tener en cuenta los requisitos de forma establecidos en los literales j) y h) del numeral 6.2 del artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

12. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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° 1131-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0902-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2018.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN HIJOS DE LA ARBOLEDA SANTA ROSA**, representada por su presidenta Giovanna Eudocia Pérez Presentación, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de conformidad con el décimo considerando de la presente resolución.

**Artículo 3°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 4°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

POI 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

