

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 893-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de diciembre de 2016



VISTO:

El Expediente N° 736-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO CRUZ DE ATE**, debidamente representada por su presidente Jonny Adolfo Caballero Cotero, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 14 032,72 m², ubicado al este del Pueblo Joven Micaela Bastidas 3, en el distrito de Ate, 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”); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; 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 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, 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 8 de setiembre de 2016 (S.I. N° 24363-2016) el **ASENTAMIENTO HUMANO CRUZ DE ATE**, debidamente representada por su presidente Jonny Adolfo Caballero Cotero (en adelante “el administrado”), solicita la venta de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** documento nacional de identidad del representante legal (fojas 3); **b)** copia simple de certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” emitido el 27 de mayo de 2016 por la mesa de partes de la Oficina Registral N° IX – Sede Lima (fojas 4); **c)** copia simple del Oficio N° 2002-2016/SBN-DNR-SDRC emitido el 19 de mayo de 2016 por esta Superintendencia (foja 6); **d)** copia simple de certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” emitido el 10 de mayo de 2016 por esta Superintendencia (fojas 7); **e)** copia simple de la

Resolución de Sub Gerencia N° 548-2015 emitido el 17 de junio de 2015 por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 9); **f)** copia simple del registro de personas jurídicas emitido el 5 de julio de 2016 por la Tesorería de la Oficina Registral N° IX – Sede Lima (fojas 10); **g)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitido en agosto de 2016 por el Arq. Raúl E. Rospigliosi Benavides (fojas 11); **h)** plano perimétrico respecto de “el predio” emitido en agosto de 2016 por el Arq. Raúl E. Rospigliosi Benavides (fojas 14); **i)** copia simple de la Resolución de reconocimiento de planos de trazado y lotización N° 00182-2015-SGPUC-GDU/MDA emitida el 31 de marzo de 2015 por la Municipalidad distrital de Ate (fojas 15); **j)** plano de lotización respecto de “el predio” emitido en marzo de 2015 por el Arq. Raúl E. Rospigliosi Benavides (fojas 16); y, **k)** copia simple de constancias de posesión de los socios que ocupan “el predio” (fojas 17).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública **y, excepcionalmente, por 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, “la Directiva N° 006-2014/SBN”) y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que la administrada que pretenda la venta directa de “el predio”, deberá 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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



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; 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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre**

RESOLUCIÓN N° 893-2016/SBN-DGPE-SDDI



disponibilidad. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por la administrada, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 1532-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2016 (fojas 83); por el cual se concluyó lo siguiente:

(...)

El predio materia de venta directa gráficamente no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, por lo tanto, no es de libre disponibilidad.



*El predio materia de venta directa se encuentra en zonificación **PTP** Protección y Tratamiento Paisajístico de acuerdo al plano de Zonificación del distrito de Ate, (área de tratamiento normativo I, II y IV) elaborado por el Instituto Metropolitano de Planificación, aprobado con Ordenanza Municipal N° 1099-MML de fecha 12- 12-2007. La cual difiere con la Resolución de reconocimiento de Planos de Trazado y Lotización N° 00182-2015-SGPUC-GDU/DA, la cual de acuerdo a la ordenanza N° 350-2014, de fecha 24 de julio del 2014, que aprueba el Plan Urbano para el distrito de Ate, por lo que el administrado deberá adjuntar el certificado de zonificación.*

(...).

12. Que, en atención a lo señalado en el Informe descrito en el considerando precedente ha quedado demostrado que “el predio”: **1)** No cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia nacional de Bienes Estatales; y, **2)** se encuentra con zonificación PTP Protección y Tratamiento Paisajístico de acuerdo al plano de zonificación del distrito de Ate aprobado con Ordenanza Municipal N° 1099-MML del 12 de diciembre de 2007.



13. Que, en el caso en concreto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

14. Que, el predio no inscrito no puede ser materia de disposición, en la medida que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, tal como lo prescribe el primer párrafo del artículo 48^o1 del “Reglamento”, por lo que fue puesto en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para que evalué su inscripción registral mediante Memorando N° 3699-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2016.

¹ Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

15. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio", no constituye un bien inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa presentada por "los administrados", de conformidad con la normativa glosada en los considerandos precedentes de la presente resolución; debiéndose disponer el archivo del expediente, una vez consentida la presente resolución.



16. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe Técnico Legal N° 1078-2016-SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre de 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO CRUZ DE ATE**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 5.2.1.8



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES