

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 404-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de junio de 2017

VISTO:

El expediente N° 316-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE MERCADO SEÑOR DE LOS MILAGROS LOS PINOS DE SANTA MARÍA** representada por **ENITH SILVA IPUSHIMA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 1 920,00 m², ubicado en el Asentamiento Humano Los Pinos II Etapa S/N, distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de 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 el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 26 de abril de 2017 (S.I. N° 13059-2017), la **ASOCIACIÓN DE MERCADO SEÑOR DE LOS MILAGROS LOS PINOS DE SANTA MARÍA** representada por **ENITH SILVA IPUSHIMA** (en adelante "la Asociación"), peticiona la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del plano perimétrico – ubicación catastral emitido en marzo de 2015 por el ingeniero civil Roberto Chávez Medina (fojas 2); **b)** copia simple de la memoria descriptiva emitida en marzo de 2015 por el ingeniero civil Roberto Chávez Medina (fojas 5); **c)** copia simple del certificado de posesión N° 072-2017-SGDUR-MDSM emitido el 20 de febrero de 2017 por la Municipalidad Distrital de Santa María (fojas 16); **d)** acta de constatación de posesión emitida el 10 de diciembre de 2011 por el Juez de Paz de Cruz Blanca – Distrito de Santa María – Huaura de la Corte Superior de Justicia de Huaura – Poder Judicial (fojas 18); **e)** copia simple del impuesto predial del año 2000 (formulario HR y PU) emitido el 22 de mayo de 2012 por la Municipalidad Distrital de Santa María (fojas 24); y, **f)** copia simple del impuesto predial del año 2016

(formulario HR y PU) emitido el 23 de enero de 2016 por la Municipalidad Distrital de Santa María (fojas 26).

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, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que la Asociación que pretende la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, 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, de conformidad con lo dispuesto en 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, 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 disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por "la Asociación", de conformidad con "el Reglamento", "el TUPA de la SBN", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe de Brigada N° 768-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2017 (fojas 30), con los cuales se concluye, que no se encuentra inscrito a favor del Estado al superponerse totalmente con un predio de mayor extensión inscrito en copropiedad a favor de la Empresa San Antonio del Perú Huacho S.A.C. (asiento C0004), Paul Alvarado Pfeiffer (asiento C0003 y C0009) y otros (asiento C0005 al C0008 y asiento C00010 y siguientes), en la Partida Registral N° 08007242 del Registro de Predios de Huacho – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 32).

11. Que, en el caso en concreto, al constituir "el predio" un bien de titularidad de terceros, la solicitud de venta directa peticionada por "la Asociación" deviene en improcedente, de conformidad con la normativa citada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**



RESOLUCIÓN N° 404-2017/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 502-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2017

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE MERCADO SEÑOR DE LOS MILAGROS LOS PINOS DE SANTA MARÍA** representada por **ENITH SILVA IPUSHIMA**, 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. 5.2.1.8



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