

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 562-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 08 de setiembre de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 427-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO CRISTO REY**, representada por su presidente Richard Antonio Gonzales Quinto, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 263,97 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí, departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P17045285 del Registro de Predios Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede 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”); 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 22 de abril del 2016 (S.I. N° 10328-2016), la Asociación Asentamiento Humano Cristo Rey, representada por su presidente Richard Antonio Gonzales Quinto (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima el 17 de agosto del 2015 (fojas 5); **2)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” suscrita por el Arquitecto Isaías G. Perez Gutierrez de agosto del 2015 (fojas 7); **3)** copia



simple del testimonio de la escritura pública de constitución de “la administrada” el 13 de julio del 2015 (fojas 8); **4)** copia simple del testimonio de aclaración de la escritura pública de constitución de “la administrada” el 13 de agosto del 2015 (fojas 17); **5)** copia simple del testimonio de aclaración de la escritura pública de constitución de “la administrada” el 4 de setiembre del 2015 (fojas 20); **6)** copia simple de la partida registral N° 13490994 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX –Sede Lima (fojas 24); **7)** plano de lotización correspondiente a “el predio” suscrito por el Arquitecto Isaías G. Perez Gutierrez de febrero del 2016 (fojas 28); **8)** plano de localización y ubicación correspondiente a “el predio” suscrito por el Arquitecto Isaías G. Perez Gutierrez de agosto del 2015 (fojas 29); **9)** copia simple del Oficio N° 206-2000/SERPARLIMA/GG/MML emitido por el Servicio de Parques de Lima el 3 de abril del 2000 (fojas 31); **10)** copia simple de Acuerdo de Concejo 137 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 21 de diciembre del 1998 (fojas 32); **11)** copia simple del acta de conciliación N° 043-08-CCESS del 18 de julio 2008 (fojas 33); **12)** copia simple del acta de entrega de inmueble del 15 de agosto del 2008 (fojas 35); **13)** fotografías (fojas 37); **14)** copia simple del documento de identidad del representante de “la administrada” (fojas 40); y, **15)** copia simple de los documentos de identidad de Luis Valer Bullón León, Emilyn Julissa Ortiz Cuti, Laura Inés Sierra Molina, Jennifer Carol Vidarte Peralta, Diana Beatriz Vidarte Peralta, Nehrsy Ladith Velásquez Soto (fojas 41).

**4.** Que, mediante solicitud presentada el 26 de abril del 2016 (S.I. 10678-2016), “la administrada” adjunta: **1)** constancia de posesión emitidas por la Asociación Asentamiento Humano Cristo Rey el 21 de septiembre del 2015 (fojas 50); **2)** plano perimétrico correspondiente a “el predio” suscrito por el Arquitecto Isaías G. Perez Gutierrez de agosto del 2015 (fojas 70); y, **3)** fotografías (fojas 71).

**5.** 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).

**6.** Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio Estatal de dominio privado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

**7.** Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

**8.** 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.



## **RESOLUCIÓN N° 562-2017/SBN-DGPE-SDDI**

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de libre disponibilidad; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe de Brigada N° 1822-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre del 2016 (fojas 73), según el cual entre otros, determinó respecto de "el predio" que: **i)** se superpone con un área de circulación inscrita a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P17045285 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima.

12. Que, mediante escrito presentado el 21 de julio del 2017 (S.I. N° 23911-2017), "la administrada", solicita resolver su solicitud de venta directa.

13. Que, de conformidad con lo señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, se concluye que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; el cual a su vez constituye un área de circulación, la cual constituye bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, según el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"<sup>1</sup> en concordancia con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>2</sup>; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por "la administrada", debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

14. Que, es conveniente denotar respecto a la partida registral N° P17045285 (fojas 76) en el Asiento A0008 (Rubro de Cargas) se traslada el Bien Integrante del Patrimonio Cultura de la Nación (partida registral N° 11075998), por cuanto la Manzana D4 Lote 1A se superpone parcialmente con el sitio Arqueológico "San Pedro de MAMA", por lo que

<sup>1</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.

<sup>2</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.

COFOPRI procedió a suspender el proceso de formalización, sin embargo cabe señalar que dicha área no involucran a “el predio” solicitado por “la administrada”.

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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el informe de brigada N° 1160 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de setiembre del 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0668 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de setiembre del 2017.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO CRISTO REY**, representada por su presidente Richard Antonio Gonzales Quinto, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**  
P.O.I N° 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