

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0051-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de enero de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 659-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PROGRAMA DE VIVIENDA ARBORIZACIÓN, LOTIZACION E INTEGRACION – ZONA M - HUAYCAN**, representada por su presidente, Ángel Cerrón Ñaña, mediante la cual peticiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 8 385.14 m<sup>2</sup>, ubicado 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 3 de agosto de 2015 (S.I. N° 17651-2015) la **ASOCIACIÓN PROGRAMA DE VIVIENDA ARBORIZACIÓN, LOTIZACION E INTEGRACION – ZONA M - HUAYCAN**, representada por su presidente, Ángel Cerrón Ñaña (en adelante "la administrada"), solicita la venta por subasta pública de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, presenta entre otros, los documentos siguientes: **1)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Ing. Mauricio Domingo Rodríguez Jesús el 5 de julio del 2015 (fojas 2); **2)** plano perimétrico

de "el predio" suscrita por el Ing. Mauricio Domingo Rodríguez Jesús en julio del 2015 (fojas 4); **3)** copia simple de vigencia de poder de los miembros del consejo directivo expedida por la Oficina Registral de Lima el 7 abril de 2015 (fojas 5); **4)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 1503-2014 expedida por la Municipalidad Distrital de Ate el 24 de septiembre de 2014 (fojas 6); **5)** copia simple del D.N.I. de Ángel Cerrón Ñaña (fojas 7); y, **6)** copia simple del Testimonio de Escritura Pública de Constitución de "la administrada" del 3 de septiembre de 2014 (fojas 8).

**4.** Que, mediante escrito presentado el 18 de noviembre de 2015 (S.I. 27277-2015). "la administrada" adjunta la documentación siguiente: **i)** Certificado de Búsqueda Catastral del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, expedida por la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la SUNARP el 25 de setiembre de 2015 (fojas 20); **ii)** memoria descriptiva (fojas 22); y, **iii)** plano perimétrico de julio de 2015 (fojas 23)(fojas 20).

**5.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento" y desarrollado por la Directiva N° 004-2013/SBN, denominada "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 065-2013/SBN, publicada el 27 de septiembre de 2013 (en adelante "la Directiva").

**6.** Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 74° de "el Reglamento" concordado con el numeral 5.3.1) del artículo 5.3) de "la Directiva", señala que, **la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización.** A mayor abundamiento, en su último párrafo prevé que **el impulso del trámite de venta por subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta.**

**7.** Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que la compraventa por subasta pública ha sido regulada como un procedimiento de oficio, a diferencia de lo que ocurre con la compraventa directa.

**8.** Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1479-2015/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre de 2015 (fojas 18), según el cual:

*"4.1 El predio materia de solicitud no está registrado a nombre del estado por tanto carece de inscripción registral; cabe mencionar que no se ha determinado superposición grafica con áreas de concesiones mineras vigentes, con áreas naturales protegidas, ni con áreas arqueológicas. Según la imagen satelital del predio se puede observar que existen expansiones urbanas aledañas y que se encuentra en una zona de pendiente con topografía irregular. Además se verifica que según plano de zonificación emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima que se trata de una zonificación PTP (Protección de Tratamiento Paisajista)".*

**9.** Que, lo expuesto en el Informe de Brigada descrito en el considerando precedente ha quedado corroborado con el certificado de búsqueda catastral expedido por el Registro de Predios el 25 de septiembre de 2015, según el cual, "el predio" no cuenta con antecedente registral (fojas 20).

**10.** Que, en tal sentido, ha quedado demostrado que "el predio" no cuenta con antecedentes registrales, por lo que no puede ser materia de disposición, salvo que se proceda a la primera inscripción de dominio, previo procedimiento respectivo, de corresponder, de



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N°0051-2016/SBN-DGPE-SDDI**

conformidad con el artículo 48° de "el Reglamento"<sup>1</sup>. No obstante ello, esta Subdirección mediante Memorándum N° 237-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2016 solicitó a la Subdirección de Patrimonio Estatal evalúe las acciones de primera inscripción de dominio del área sin antecedentes registrales, a favor del Estado.

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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 0047-2016/SBN-DGPE-SDDI de 19 de enero de 2016.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PROGRAMA DE VIVIENDA ARBORIZACIÓN, LOTIZACION E INTEGRACION – ZONA M - HUAYCAN**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**Artículo 2°.** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.  
P.O.I. 5.2.7.3

ABOG. Carlos Restrepo Sánchez  
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO DE BIENES ESTATALES

<sup>1</sup> Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a 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.

La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos<sup>2</sup>.