



RESOLUCIÓN N° 067-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de enero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1067-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ASENTAMIENTO HUMANO LAS LOMAS SOLIDARIOS VALIENTES**, representada por la presidente **HERMELINDA HAIDEE POMAR HUAMALIANO DE PAREDES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 9 870,14 m², ubicada en el Sector Collique- V Zona, en el distrito de Comas, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 8 de noviembre de 2018 (S.I. N° 40530-2018), **ASENTAMIENTO HUMANO LAS LOMAS SOLIDARIOS VALIENTES**, representada por la presidente **HERMELINDA HAIDEE POMAR HUAMALIANO DE PAREDES** (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna el 19 de junio de 2018 (fojas 3); **b)** Oficio 5136-2018/SBN-DNR-SDRC suscrito por el Miguel Sheron Sánchez, Subdirector de registro y Catastro de la Superintendencia de Bienes Estatales el 20 de agosto de 2018 (fojas); **c)** solicitud de inscripción de primera de dominio y documentación técnica presentada ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales el 2 de octubre de 2018 (S.I. 36200-2018) (fojas 11); **d)** plano de ubicación y localización suscrito en octubre de 2018 por el ingeniero civil Abbon Alex Vásquez Ramírez (fojas 22); **e)** memoria descriptiva visada por el área de Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Comas (fojas 24) **f)** Resolución de Subgerencia N° 205-2016- SGPUC-GDU/MC expedida por la Municipalidad distrital de





Comas (fojas 70); **g**) 29 constancias de posesión expedidas por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Comas (fojas 74 AL 102); **h**) plano perimétrico suscrito en octubre de 2018 por el ingeniero civil Abbon Alex Vásquez Ramírez (fojas 103); y **i**) plano de lotización suscrito en setiembre de 2016, visado por el arquitecto Jean Paul Paz Cortes, Subgerente de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de Comas (fojas 104)

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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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.

6. 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. En concordancia con ello, 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.

7. 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.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1495-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2018 (fojas 105) el cual concluye respecto de "el predio" que no se encuentra inscrito a favor del Estado, información que concuerda con lo señalado en el certificado de búsqueda catastral emitido por esta Superintendencia el 17 de agosto de 2018 (fojas 7) y el Certificado de Búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima el 14 de junio de 2018 (foja 3)

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente ha quedado demostrado que "el predio" no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48°¹ de "el Reglamento", concordado con la normativa indicada en el sexto considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud. No obstante ello, de la revisión de la base gráfica de solicitudes de ingreso, se advierte que el predio viene siendo evaluado por parte de la

¹ Artículo 48°:

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 (...)



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 067-2019/SBN-DGPE-SDDI

Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para su inmatriculación a favor del Estado en el expediente N.° 357-2018/SBNSDAPE

10. Que, de lograrse la inscripción de "el predio" a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y de volver a presentar su solicitud, deberá tener en cuenta, que debe invocar la causal correspondiente a su caso, según el artículo 77° de "el Reglamento"² y el numeral i) del artículo 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

11. Que, de otro lado, 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 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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1021-2018/SBN-DGPE-SDDI de 12 de septiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 827-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de septiembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ASENTAMIENTO HUMANO LAS LOMAS SOLIDARIOS VALIENTES ZONAL**, representada por la presidente **HERMELINDA HAIDEE POMAR HUAMALIANO DE PAREDES**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.1 N° 8.0.1.8



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

² Artículo 77° De las causales para la venta directa.-

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.