



RESOLUCIÓN N° 233-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de marzo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 173-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **RAFAEL TITO FLORES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 4 600,40 m², ubicado en el Lote 5 de la Manzana A1 en el sector Lomo de Corvina, distrito de Villa El Salvador, 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 oficio N° 046-2019-MML-GDU-SASLT del 25 de enero de 2019 presentado el 6 de febrero de 2019 (S.I. N° 03591-2019), la Municipalidad Metropolitana de Lima remite la solicitud de compraventa directa peticionada por **Rafael Tito Flores** (en adelante "el administrado"), respecto de "el predio", quien- según señala- ejerce posesión en éste. Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de constancia de no adeudo N° 57-2014-MVES/GR emitida por la Municipalidad de Villa El Salvador el 17 de enero de 2014 (fojas 4); **b)** copia simple de la constancia emitida por la Municipalidad de Villa El Salvador el 20 de abril de 2005 (fojas 5); **c)** estado de cuenta corriente emitido el 12 de julio de 2018 (fojas 6); **d)** copia simple de los recibos Nros 002-0079881, 002-0079880, 002-0079879 (fojas 7 al 9); **e)** copia simple de partida registral N° 01849362 del Registro de Personas jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 10); **f)** copia simple del registro de padrón de socios (fojas 11); **g)** memoria descriptiva (fojas 12); **h)** copia simple de certificado de habilidad N° 2011101777 emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 13); **i)** plano perimétrico y de ubicación suscrito por el ingeniero agrónomo Lorenzo Carbajal Carranza (fojas 16);



j) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 17); y, k) 03 fotografías originales (fojas 18).

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 204-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2019 (fojas 19) el cual concluye respecto de "el predio" lo siguientes: i) según la base única SBN no se encuentra incorporado al Sistema Nacional de Bienes estatales y no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; ii) 4 103,79 m² (88,32% de "el predio) se ha iniciado acciones para el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor de Estado sustentado en el Expediente N° 530-2017/SBN-SDAPE; y, iii) se superpone con la zonificación: zona agropecuario-ZAP; zonificación incompatible con el uso de vivienda.

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 Nacional de Bienes Estatales, 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 séptimo considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud.

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° 233-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, sin perjuicio de lo expuesto, 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 los requisitos establecidos por el artículo 77° de "el Reglamento" y el numeral i) del artículo 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN", para la venta directa por la causal c)² o d)³, dado que alega ejercer posesión en "el predio".

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° 254-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 285-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **RAFAEL TITO FLORES**, 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° 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) 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 indubitadamente 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.

³ d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.