



RESOLUCIÓN N° 266-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de marzo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 214-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ORGANIZACIÓN VECINAL "MANZANA Z AMPLIACIÓN DEL PUEBLO JOVEN DE LADERAS DE CHILLON PRIMERA EXPLANADA"**, representada por la presidenta de la comisión de gestión de obras, Juana Isabel Medina Ramirez, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 19 979,37 m², ubicada en el Pueblo Joven Laderas de Chillon, distrito de Puente Piedra, 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 7 de febrero de 2019 (S.I. N° 03777-2019), la **ORGANIZACIÓN VECINAL "MANZANA Z AMPLIACIÓN DEL PUEBLO JOVEN DE LADERAS DE CHILLON PRIMERA EXPLANADA"**, representada por la presidenta de la comisión de gestión de obras, Juana Isabel Medina Ramirez (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la resolución de Gerencia N° 301-2017/GPV-MDPP emitida el 6 de septiembre de 2017 por la Gerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 6); **b)** copia simple de memoria descriptiva autorizada el octubre de 2016 por el ingeniero civil Raul Omar Ledesma de la Cruz (fojas 190); y, **c)** copia simple de plano perimetrico y localización autorizado en octubre de 2016 por el ingeniero civil Raul Omar Ledesma de la Cruz (fojas 191).





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, 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

6. 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 la solicitud.



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, para efectos de la presente evaluación se consideró el área obtenida de la documentación técnica adjuntada (19 956,73m²), aunque difiera del área señalada en su solicitud de venta directa (19 979,37 m²), por encontrarse dentro de la tolerancia catastral permitida; en ese sentido, se emitió el Informe de Preliminar N° 234-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019 (foja 192), mediante el cual se concluyó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; y, **ii)** aunque en el numeral 3.5 se indicó que "la administrada" adjunta diferentes documentos para la evaluación de la causal de venta directa d), deberá tenerse en cuenta que, en la solicitud de venta directa, se ha indicado el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", causal materia de análisis tal como se detalló en el numeral 3.1 del referido Informe Preliminar, razón por la cual, al ser la zonificación unos de los requisitos de la causal a la cual se acoge ésta, se determinó que 18 097,20 m² (90.68%) y 1 859,53 m² (9.32%) se encuentran en la Zona denominada Protección y Tratamiento Paisajista – PTP y sin zonificación, respectivamente, de conformidad con el Plano de Zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML del 13 de diciembre de 2007.



RESOLUCIÓN N° 266-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente ha quedado demostrado que “el predio” no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a la normativa señalada en el artículo 48° de “el Reglamento”¹, debiéndose declarar improcedente su solicitud. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”.

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 del procedimiento administrativo de venta directa, los cuales se encuentran detallados del numeral a) al g) del artículo 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”²; así como los establecidos por el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”³ y el numeral i) del artículo 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

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; la Resolución N° 023-2019/SBN-GG del 4 de marzo de 2019, el Informe de Brigada N° 306-2019/SBN-DGPE-SDDI de 19 de marzo de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 335-2019/SBN-DGPE-SDDI de 19 de marzo de 2019.

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 (...)

2° 6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta.

Para el inicio del procedimiento administrativo de venta directa el solicitante debe presentar su pedido por escrito ante la entidad propietaria del predio o, cuando este es de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional que cuente con competencias transferidas.

La solicitud debe contener:

- a. La indicación de la entidad pública a la cual se dirige.
- b. Nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado, y en su caso, la calidad de representante y de la persona natural o jurídica a quien represente.
- c. La expresión concreta del pedido, indicando el área, ubicación del predio, partida registral y la causal de venta a que se acoge, establecida en el artículo 77° del Reglamento u otra norma legal.
- d. Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o tener impedimento físico.
- e. Copia simple del Documento Nacional de Identidad o Carné de Extranjería, en caso de persona natural. Tratándose de persona jurídica, copia simple de la partida registral donde conste inscrita su constitución y Certificado de Vigencia de Poder de su representante legal, así como copia simple del Documento Nacional de Identidad de este.
- f. Plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.
- g. Memoria descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

3° 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.





SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ORGANIZACIÓN VECINAL "MANZANA Z AMPLIACIÓN DEL PUEBLO JOVEN DE LADERAS DE CHILLON PRIMERA EXPLANADA"**, representada por la presidenta de la comisión de gestión de obras, Juana Isabel Medina Ramirez, 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.I.N° 20.1.1.8



Arq. **MARÍA ROSA QUINTANILLA LARICO**
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES