



RESOLUCIÓN N° 011-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de enero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1112-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUIS ANGEL POMAR JO**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 19 377,76 m², ubicada la Mz. B Lote 05 CPR Cruz del Portillo de Rinconada de Puruhuy, distrito de Lurin, 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 21 de noviembre de 2018 (S.I. N° 42463-2018), **LUIS ANGEL POMAR JO** (en adelante "el administrado"), 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 legalizada de la Resolución de Gobernación Distrital N° 805-2011-MININTER/DGGI/GOB/LURIN emitida el 26 de mayo de 2011 por la Gobernación de Lurín (fojas 4); **b)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 846-2010-GDU/ML emitida el 24 de septiembre de 2010 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lurín (fojas 6); **c)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 21); **d)** plano perimétrico suscrito en noviembre de 2018 por el ingeniero civil Darwin Tomas Flores Inca (fojas 25); y, **e)** memoria descriptiva suscrita en noviembre de 2018 por el ingeniero civil Darwin Tomas Flores Inca (fojas 28).

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 complementa 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 (19 377,84m²), aunque difiera del área señalada en su solicitud de venta directa (19 377,76 m²), por encontrarse dentro de la tolerancia catastral permitida; en ese sentido, se emitió el Informe de Preliminar N° 1509-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2018 (foja 35), mediante el cual se concluyó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** el área de 16 528,28 m² (85.29%) forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor de Rosalía Vargas Shaus en la partida registral N° 12317609 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 38); **ii)** el área remanente de 2 849,56 m² (14.71%) no cuenta con inscripción registral; y, **iii)** se encuentra en la Zona denominada Protección y Tratamiento Paisajista - PTP, de conformidad con el Plano de Zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1117-MML del 27 de diciembre de 2007.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente ha quedado demostrado que 16 528,28 m² (85.29% de "el predio") se encuentra inscrita a favor de terceros (Rosalía Vargas Shaus) y 2 849,56 m² (14.71% de "el predio") no cuenta con inscripción, por lo que "el predio" no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a la normativa señalada en el quinto considerando de la presente resolución concordada con 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 del área de 2 849,56 m² (14.71% de "el predio").

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 (...)





RESOLUCIÓN N° 011-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción de los 2 849,56 m² (14.71% 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 literal c) del 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° 008-2019/SBN-DGPE-SDDI de 3 de enero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 006-2019/SBN-DGPE-SDDI de 3 de enero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **LUIS ANGEL POMAR JO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y Subdirección de Supervisión, para que procedan 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° 17.1.1.8



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.