



## **RESOLUCIÓN N° 1147-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de noviembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 1134-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **COMITÉ VECINAL LA NUEVA VILLA 7° ZONA NUEVO MILENIO** debidamente representada por la presidenta Sandra Soledad Rios Garabito, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 4 601,03 m<sup>2</sup>, ubicado en la manzana "CE" lote 01 del Pueblo Joven Nuevo Progreso, distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° P03102569 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 27977, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 10 de octubre de 2019 (S.I. N° 33263-2019) el **COMITÉ VECINAL LA NUEVA VILLA 7° ZONA NUEVO MILENIO** debidamente representado por su presidenta Sandra Soledad Rios Garabito, en adelante "el administrado", solicita la desafectación administrativa, cambio de uso y venta directa de "el predio" manifestando encontrarse en posesión de este con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia literal de la Partida N° P03102569 del Registro Predial Urbano (fojas 3 al 10); **2)** plano perimétrico suscrita por el ingeniero civil Angel Jesús Ravello Corahua en setiembre de 2019 (fojas 11); **3)** plano de ubicación suscrita por el ingeniero

civil Angel Jesús Ravello Corahua en setiembre de 2019 (fojas 12); **4)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Angel Jesús Ravello Corahua (fojas 13); **5)** copia del documento nacional de identidad de su representante (fojas 15); y, **6)** archivo digital (fojas 16).

**4.** Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, "la 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 complementa 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 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° 1346-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2019 (foja 17) concluyéndose respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03102569 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 27977 (foja 20); **ii)** constituye un lote de equipamiento urbano destinado a centro educativo (educación), el mismo que tiene la condición de bien de dominio público de origen; **iii)** en el asiento 0004 de la citada partida registral N° P03102569 se encuentra inscrita la extinción de la afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Educación en mérito a la Resolución N° 002-2006/SBN-GO-JAR por incumplimiento de la finalidad (fojas 28) y en el asiento 00007 consta inscrita la extinción de la cesión en uso otorgada a favor de la Asociación Benéfica Rehabilitación de Marginados-REMAR PERU (fojas 32); **vi)** en la inspección técnica del 15 de marzo de 2018 que dio mérito a la Ficha Técnica N° 0469-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 25), en la cual se inspeccionó "el predio" señalando que se encuentra sin delimitación física, desocupado y no cuenta con servicios básicos; **vii)** según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el periodo comprendido entre diciembre del 2006 y diciembre de 2018, se advierte que "el predio" es de naturaleza eriaza, se encuentra desocupada, sin delimitación alguna que restrinja



## RESOLUCIÓN N° 1147-2019/SBN-DGPE-SDDI

el acceso de terceros; **viii)** recae en zona de recreación pública-ZRP, incompatible con el uso de vivienda; y, **ix)** en "el predio" se visualiza el trazo de una vía.



9. Que, por regla general los bienes estatales de dominio público no pueden ser objeto de compraventa; sin embargo, si estos perdieran su naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, tal como ocurre en el presente caso, podrían ser materia de venta directa, debiendo para ello —el(los) administrado(s)— cumplir con acreditar el cumplimiento de los requisitos de la causal de venta directa invocada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.5 del artículo de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

10. Que, en tal sentido, a fin de que proceda la venta directa invocada por "la administrada", ésta además de sustentar su pedido en alguna de las causales previstas en el artículo 77° de "el Reglamento", debe acreditar objetivamente el supuesto de excepción descrito en el considerando precedente.

11. Que, en ese contexto es pertinente mencionar que "el administrado" no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; sin embargo, adjunta documentación con la que pretende acreditar que ejerce posesión sobre "el predio", en ese sentido el artículo 77° de "el Reglamento", establece como causales relativas a la posesión las causales c)<sup>1</sup> y d)<sup>2</sup>, siendo que para la primera de ellas se establece 4 requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de "el predio"; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; mientras para la segunda causal invocada se requiere: **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.



12. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de las causales c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento", cuyo presupuesto común es la posesión que se ejercería sobre el predio de propiedad del Estado.

### 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:

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 indubitablemente 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



13. Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución ha quedado determinado en la inspección de campo realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión el 15 de marzo de 2018, que dio mérito a la Ficha Técnica N° 0469-2018/SBN-DGPE-SDS, que a esa fecha “el predio” se encontraba desocupado y no contaba con servicios básicos, lo cual es corroborado por las imágenes del aplicativo Google Earth correspondiente al período diciembre 2006 - diciembre 2018<sup>3</sup> y con lo indicado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal en la Resolución N° 277-2015/SBN-DGPE-SDAPE<sup>4</sup>. En ese sentido, se concluye que no se cumple con los requisitos para proceder a una venta directa por las causales de posesión establecidas en el artículo 77° de “el Reglamento”; las cuales han sido detalladas en el décimo considerando de la presente resolución; razón suficiente para declarar improcedente lo solicitado.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “el administrado” pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 1338-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 01386-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2019.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por el **COMITÉ VECINAL LA NUEVA VILLA 7° ZONA NUEVO MILENIO** debidamente representada por la presidenta Sandra Soledad Rios Garabito, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

#### Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 20.1.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>3</sup> En virtud del numeral 6.4 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, esta Subdirección también está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial, para comprobar la posesión del predio objeto de compraventa

<sup>4</sup> Que a efectos de determinar la situación física legal del predio descrito en el segundo considerando de la presente Resolución, profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia efectuaron la inspección técnica el 1 de agosto de 2014 verificando que se trata de un terreno de topografía variable, con ligera pendiente y de suelo arcilloso con presencia de desmonte y arbustos; asimismo, se evidenció que el predio se encontraba totalmente desocupado, sin edificaciones y sin cerco perimétrico que impida y/o restrinja el acceso de terceros tal como se aprecia de la Ficha Técnica N° 1457-2014/SBN-DGPE-SDS.