

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1180-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de noviembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 394-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS 7 DE AGOSTO QUEBRADA RETAMAL**, representado por Euclides Amilcar Curi Condori, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 892 201,33 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de Lima, signado con CUS N° 41089, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 17 de marzo de 2014 (S.I. N° 05256-2014) la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS 7 DE AGOSTO QUEBRADA RETAMAL**, representado por Euclides Amilcar Curi Condori (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio" sustentado en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1), manifestando además que se le permita proseguir con el trámite de las solicitudes Nros. 01407-2013, 02141-2013, 02146-2013, 02145-2013, 01422-2013, 02142-2013, 02138-2013, 02144-2013, 02132-2013, 03357-2013, 02134-2013, 03847-2013, 01411-2013, 02137-2013, 02409-2013, 02135-2013, 01419-2013, 02139-2013, 01418-2013, 01420-2013, 01447-2013, 03358-2013, y 03360-2013. Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia de Participación vecinal N° 954-2013/MVMT del 27 de diciembre de 2013 de la Municipalidad Distrital de Villa del Triunfo (fojas 4-5); **b)** copia simple de partida registral





N° 13176194 del Registro de Personas Jurídicas del 13 de febrero de 2014 (fojas 6-7); c) copia simple de la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de Lima (fojas 9); y, d) plano TL-01 de "el predio" (fojas 11).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por el procedimiento de compraventa directa**. De tal manera, que los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77<sup>o1</sup> del citado "Reglamento". Cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado en la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, por su parte el numeral 1) del 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 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.

7. Que, 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.

8. 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

<sup>1</sup> Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

- Quando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
- Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.
- 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.
- 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 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.
- Quando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
- Otros supuestos regulados por leyes especiales.

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.



## **RESOLUCIÓN N° 1180-2019/SBN-DGPE-SDDI**

invocada (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



9. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 896-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2019 (fojas 30), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** se encuentra comprendido dentro del ámbito del terreno de 416,00 Ha, inscrito a favor del Estado en la partida registral N°12172773 del Registro de Predios de Lima; y, **ii)** se encuentra afectado en uso mediante Resolución Suprema N° 0121-79-VC-5600 del 06 de junio de 1979; al Concejo Provincial de Lima (hoy Municipalidad Metropolitana de Lima) para que se destine a Relleno Sanitario del Cono Sur, con Registro Provisional SINABIP N° 1298 – Lima CUS N°50875; no siendo de libre disponibilidad.



10. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se concluye que si bien es cierto "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, no es menos cierto que está afectado en uso a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima para que sea destinado a Relleno Sanitario, por lo que constituye un bien de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>2</sup>, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"<sup>3</sup>.

11. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado demostrado que, "el predio" a la fecha no constituye un bien de libre disponibilidad<sup>4</sup> por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto, la pretensión de "la administrada" debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.



12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de "la administrada", no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

<sup>2</sup> Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>3</sup> a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley (el resaltado es nuestro).

<sup>4</sup> 5.3) Directiva N° 006-2014/SBN

De la libre disponibilidad de un predio estatal para la venta

Se consideran predios estatales de libre disponibilidad a los que no tienen impedimento legal o judicial para la transferencia de dominio.



13. Que, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado respecto a las solicitudes detalladas en el tercer considerando de la presente resolución, han sido atendidas por esta Subdirección mediante los Oficio Nros. 406-2013, 420-2013, 1063-2013, 423-2013, 414-2013, 421-2013, 418-2013, 422-2013, 413-2013, 426-2013, 415-2013, 429-2013, 408-2013, 417-2013, 425-2013, 416-2013, 411-2013, 419-2013, 410-2013, 412-2013, 427-2013 y 428-2013/SBN-DGPE-SDDI emitidos el 15 de abril de 2013. Por otro lado, en relación a la S.I. N° 01447-2013 esta se refiere a un predio ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, es decir en ámbito distinto de "el predio".

14. Que, por otro lado, corresponde comunicar 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe Técnico Legal N° 1427-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS 7 DE AGOSTO QUEBRADA RETAMAL** representado por Euclides Amilcar Curi Condori, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. 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