



RESOLUCIÓN N° 439-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de mayo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 313-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN GRANJA VIVIENDA EL MIRADOR DE SANTA ROSA DE LIMA – JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI VMT**, representado por su presidente Lino Gómez Gómez y la secretaria de economía Gloria Leonor Mayorga Huacac, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 20 984,23 m², ubicado en la zona I de San Gabriel Alto, distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio".

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 9 de abril del 2018 (S. I. N° 12489-2018), Asociación Granja Vivienda El Mirador de Santa Rosa de Lima – José Carlos Mariátegui VMT, representado por su presidente Lino Gómez Gómez y la secretaria de economía Gloria Leonor Mayorga Huacac (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia fedateada de la copia certificada de denuncia policial emitida por la comisaria de Jose Carlos Mariátegui el 9 de noviembre del 2017 (fojas 2); **2)** copia fedateada de la constancia de posesión N° 1672-



2010-SGPUCOPHU-GDU/MVT emitida por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo del 19 de marzo del 2010 (fojas 3); **3)** copia fedateada de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 6); **4)** copia legalizada de la Resolución de Subgerencia de Participación Vecinal N° 348-2017/MDVMT emitida por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo el 10 de julio del 2017 (fojas 7); **5)** partida registral N° 12662543 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 8); **6)** copia fedateada del plano perimétrico correspondiente a "el predio" (fojas 12); y, **7)** copia fedateada del plano de ubicación correspondiente a "el predio" (fojas 13).



4. Que, el procedimiento 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 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.



6. Que, por su parte 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. Asimismo, 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, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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.° 659-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio del 2018 (fojas 14), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13407759 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 90611 (fojas 17); **ii)** según las Ficha Técnica N° 0231-2016/SBN-DGPE-SDS (fojas 18), se observa que el área de 9 244,34 m² la cual forma parte de "el predio" se encuentra en proceso de ocupación con viviendas precarias de material de triplay; **iii)** de acuerdo a la Ficha Técnica N° 2674-2017/SBN-DGPE-SDS (fojas 19), "el predio" se encuentra parcialmente ocupado por 3 agrupaciones de vivienda (55,87 %), "la administrada" con un área de 7 217,49 m² (34,39 %), Asentamiento Humano Lomas de Santa Rosa Lima



RESOLUCIÓN N° 439-2019/SBN-DGPE-SDDI

con un área de 4 005,53 m² (19,09 %) y la Asociación Pro Vivienda Mirador del Gran Inti con un área de 501,73 m² (2,39 %) y el resto se encuentra libre de ocupación (44,13 %); y, **iv)** se encuentra en zona de Reglamentación Especial –ZRE.

9. Que, mediante Oficio N° 2158-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de septiembre del 2018 (fojas 21), esta Subdirección consultó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), si tiene planificado ejecutar algún programa de formalización sobre “el predio”, consulta que fue puesta en conocimiento a “la administrada” mediante el Oficio N° 2460-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de septiembre del 2018 (fojas 20). Siendo, que en el Oficio N° 7249-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 3 de octubre del 2018 (S.I. N° 36425-2018) (fojas 22), COFOPRI nos comunica que “la administrada” no cumple con la temporalidad exigida por las normas citadas en el Decreto Legislativo N° 1202, motivo por el cual, no es factible implementar programa de adjudicación de lotes de vivienda - PAL.

10. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “la administrada” peticiona la venta directa de “el predio” amparándose en el numeral c) del artículo 77° de “el Reglamento”, por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar su requerimiento en el marco de la causal invocada, la que prevé cuatro 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; 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.

11. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N°006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

12. Que, en el caso en concreto, ha quedado determinado en campo que “la administrada” no cumple con los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por las causales establecidas en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; las cuales han sido detalladas en el considerando que antecede, en la medida que en el año 2016 es decir fuera del plazo establecido (25 de noviembre del 2010) “el predio” se encontraba en proceso de ocupación y que en el año 2017 se encontraba parcialmente ocupado por “la administrada”, el asentamiento Humano Lomas de Santa Rosa Lima y la Asociación Pro Vivienda Mirador del Gran Inti; por lo que corresponde declarar

improcedente la solicitud de venta directa respecto de ésta al haberse acreditado el incumplimiento de los requisitos de la causal invocada.

13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente resolución, 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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 541 -2019 /SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0558 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN GRANJA VIVIENDA EL MIRADOR DE SANTA ROSA DE LIMA – JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI VMT**, representado por su presidente Lino Gómez Gómez y la secretaria de economía Gloria Leonor Mayorga Huacac, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- 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