



RESOLUCIÓN N° 608-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 080-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA POPULAR “VALLECITO NUEVO”- PUENTE PIEDRA**, representada por su presidente Sonia Maruja Francisco Vega, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 5 047,79 m², ubicado al oeste de la posesión informal Asociación de propietarios “Primero de Mayo” aproximadamente a 1 Km. al sur oeste de la carretera Panamericana Norte, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, el cual se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 13821318 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 103427 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, (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-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 18 de enero de 2019 (S. I. N° 01683-2019), ASOCIACIÓN DE VIVIENDA POPULAR “VALLECITO NUEVO”- PUENTE PIEDRA, representada por su presidente Sonia Maruja Francisco Vega (en adelante “la



administrada”) solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su representada (fojas 2); **b)** copia simple de la partida registral N° 13821318 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 3); **c)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Alejandro Enriquez Esquives en enero de 2019 (lámina P-01) (fojas 4); **d)** memoria descriptiva suscrito por el arquitecto Alejandro Enriquez Esquives (fojas 5); y, **e)** plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Alejandro Enriquez Esquives en enero de 2019 (lámina U-01) (fojas 7).



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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



6. 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.

7. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 146-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2019 (foja 8), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 5 039.92 m² (representa el 99.84%) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13821318 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 3), con CUS N° 103427; **ii)** 7.87 m² (representa el 0.16%) se encuentra sin información registral; **iii)** el área de 5 039.92 m² se encuentra desocupado y libre de edificaciones, de acuerdo a la inspección realizada el 19 de enero de 2015, detallada en la Ficha Técnica N° 585-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de junio de 2015 (fojas 11); **iv)** según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el periodo comprendido entre diciembre del 2013 y el año 2016, no se advierte delimitación u ocupación; y, **v)** en la inspección realizada el 23 de febrero de 2018 detallada en la Ficha Técnica N° 341-2018/SBN-DGPE-SDS del 27 de febrero de 2018 (fojas 17) “el predio” se encuentra con ocupación incipiente y parcial (14 módulos prefabricados de madera) por parte de terceros.





RESOLUCIÓN N° 608-2019/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, en cuanto al área de 7,87 m² (0.16% de “el predio”) se determinó que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que no es posible realizar acto de disposición sobre este de acuerdo al artículo 48¹, de “el Reglamento” y al quinto considerando de la presente resolución. 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.

9. Que, en relación al área de 5 039,92 (99.84% de “el predio”) que es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad corresponde que esta Subdirección evalúe si la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”. En ese contexto, en cuanto a la referida causal se establecen dos requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

10. Que, asimismo el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **ii)** dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

11. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el noveno considerando de la presente resolución, de acuerdo a la Ficha Técnica N° 0585-2015/SBN-DGPE-SDAPE que contiene la inspección realizada un área de mayor extensión el 19 de enero de 2015 por los profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) en el procedimiento de supervisión, se advirtió, que “el predio” se encuentra desocupado y libre de edificaciones.

12. Que, asimismo se verificó que “el predio” no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, dado que al 2016 se encontraba desocupado, conforme se ha mencionado; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

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.

13. Que, corresponde a esta Subdirección 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 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° 743-2019 /SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0766-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA POPULAR “VALLECITO NUEVO”- PUENTE PIEDRA**, representada por su presidente Sonia Maruja Francisco Vega, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda de conformidad con sus atribuciones.

Artículo 3°.- 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