



RESOLUCIÓN N° 617-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 758-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN HIJOS DE LA ARBOLEDA SANTA ROSA**, representada por Giovanna Eudocia Pérez Presentación, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 3.2202 ha, ubicado en la parte Alta del Asentamiento Humano La Arboleda, en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 14021376 del Registro de Predios de la Oficina Registral 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 22 de agosto de 2018 (S.I. N° 31264-2018), **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN HIJOS DE LA ARBOLEDA SANTA ROSA**, representada por Giovanna Eudocia Pérez Presentación (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 Contrato Privado de Transferencia de Posesión de Bien Inmueble del 22 de julio de 2004 (foja 9); **b)** copia simple de la Escritura Pública emitida por la Notaria Pública Arnaldo González Bazán del 23 de julio de 2016 (foja 12); **c)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 714-2005-MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa del 4 de octubre de 2005; **d)** copia del certificado literal de la partida registral N° 14021376 emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 17, y, entre otros).



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 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.



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, evaluada la documentación técnica adjuntada por "la administrada", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 767-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio de 2019, que complementa el Informe Preliminar N° 1023-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2018, el cual concluye, entre otros, respecto a "el predio" lo siguiente:

- i) Se encuentra comprendido en el ámbito de mayor extensión de 654 588,25 m² denominado "Área Remanente 1", inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14021376 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con CUS N° 115891 (foja 43), la que fue independizada de la partida matriz N° 13567050 (actualmente cerrada) del mismo registro de predios (foja 53), la cual ha tenido una serie de desmembraciones quedando el área remanente a 741 477,49 m².



RESOLUCIÓN N° 617-2019/SBN-DGPE-SDDI

- ii) De acuerdo a la Ficha Técnica N° 1855-2017/SBN-DGPE-SDS sobre la inspección en campo llevada a cabo el 4 de setiembre de 2017 por profesionales de la Subdirección de Supervisión, no se encuentra ocupado por terceros, ni cercado, ni cuenta con servicios básicos (agua, luz y desagüe).
- iii) De acuerdo a las imágenes de fecha 27 de marzo de 2016 otorgado por la Comisión de Investigación y Desarrollo Aeroespacial – CONIDA, y las imágenes satelitales históricas del Google Earth de los años 2017 y 2019, se encuentra totalmente desocupado, constituyendo ladera de cerro, no ejerciéndose ninguna actividad, advirtiéndose la inexistencia de obra civil de carácter permanente.

9. Que, de lo indicado en el párrafo anterior se colige que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y que constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, por lo que corresponde determinar si la solicitud de venta directa cumple con los requisitos establecidos para la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, siendo estos, entre otros los siguientes: **a)** ejercer la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **c)** tener con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí; 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.

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 ese contexto, conviene precisar que de la lectura de la Ficha Técnica N° 1855-2017/SBN-DGPE-SDS que contiene la inspección realizada por la Subdirección de Supervisión del 4 de setiembre de 2017 (foja 49) al predio estatal de 741,477.49 m², área de mayor extensión sobre la cual se superpone “el predio”, este se encontraba a esa fecha libre de ocupaciones, no se encontraba cercado ni contaba con servicios básicos, lo cual puede corroborarse con las imágenes de CONIDA de fecha 27 de marzo de 2016 y las imágenes satelitales del Google Earth de los años 2017 y 2019, utilizadas en la evaluación efectuada de acuerdo al numeral 6.4. de “la Directiva N° 006-2014/SBN”¹.

¹ 6.4 Inspección técnica del predio.
(...)

Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.





12. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que la solicitud de “la administrada” no cumple con los requisitos descritos en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”; en la medida que dentro del periodo establecido por aquel, el ejercicio de la posesión debe contar con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, es decir al 25 de noviembre de 2005, sin embargo “el predio” al 2017 se encontraba desocupado, lo cual es ratificado por las imágenes del Google Earth y CONIDA de los años 2016, 2017 y 2019; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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° 758-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 777-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN HIJOS DE LA ARBOLEDA SANTA ROSA**, representada por Giovanna Eudocia Pérez Presentación, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo sexto considerando de la presente resolución.

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