



RESOLUCIÓN N° 853-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de septiembre de 2019

VISTO:

El expediente N° 873-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE FORESTACIÓN VILLA ESPERANZA DE SANTA CLARA**, representada por su presidente Daniel Samuel Vilchez Quispe, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 32 980,43 m², ubicado a la altura aproximada del Km. 12 de la Carretera Central, colindante a la urbanización El Remanso de Santa Clara, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, 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 12 de agosto de 2019 (S.I. N° 26727-2019), la Asociación de Forestación Villa Esperanza de Santa Clara, representada por su presidente Daniel Samuel Vilchez Quispe (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la partida registral N° 13376696 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 09 y 14); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su presidente (fojas 13); **c)** Plano perimétrico N° 108-2016-SGPUC-GDU/MDA visado por la Municipalidad Distrital de Ate el 5 de agosto del 2016 y firmado por el Arquitecto Carlos Raúl Espinoza (fojas 15); **d)** copia simple de memoria descriptiva suscrita por el Arquitecto Carlos Raúl Pantigoso Espinoza, en julio 2016 (fojas 16); **e)** copias simples de declaración jurada de impuesto predial 2019 y determinación de arbitrios 2019 (HR, HL y PR) expedidos por la Municipalidad Ate, emitido el 01 de enero del 2019 (fojas 18 y 19); **f)** copias simples de los recibos de pago N° 001-055183 y N° 001-055320 con sello de cancelado del 05 de julio de 2019, emitido



por la Junta de Usuarios del Sector Hidráulico Rímac (fojas 20 y 21); **g**) copias simples de recibos con sellos de cancelado del 31 de julio de 2019, emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 22); **h**) copia simple de la constancia de no adeudo N° 1048-2016-MDA-GAT-SGROT, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 14 de noviembre de 2016 (fojas 23); **i**) copia simple de la constancia de contribuyente, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 14 de noviembre de 2016 (fojas 24); **j**) copia simple del certificado de posesión N° 074-2017-MDA-GDU-SGPUC, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 29 de marzo de 2017 (fojas 25); **k**) copia simple del Oficio N° 811-2015-MDA/GDU-SGPUC, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 01 de setiembre de 2015 (fojas 26); **l**) copia simple del recibo de luz con N° de suministro 1904821 del periodo de facturación julio 19, emitido por Luz del Sur, el 18-julio-2019 (fojas 27); **m**) copia simple del acta del 20 de enero de 2013 (fojas 28); **n**) copia simple del Oficio N° 254-2019-JUSHR-P, emitida por el presidente de la Junta de Usuarios del Sector Hidráulico Rímac, el 24 de julio de 2019 (fojas 30); **o**) copia del informe técnico N° 244-2019-JUSHR-GT, emitida por el Gerente Técnico de la Junta de Usuarios del Sector Hidráulico Rímac, el 24 de julio de 2019 (fojas 31); y, **p**) copia simple del acta de verificación técnica de campo y fotografías, del 22 de julio de 2019 (fojas 36).



4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 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, 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 invocada (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1010-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019 (fojas 45), según el cual se concluyó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 853-2019/SBN-DGPE-SDDI



8.1. Respecto a la titularidad se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 12419650 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima (foja 98), CUS N° 53307.

8.2. De otro lado, se superpone al área intangible del canal derivador La Estrella en cinco (05) tramos con un área aproximada de 241 m², según consta el Oficio N° 394-2019-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL, asociado al expediente N° 702-2019/SBNSDDI, y que según la inspección en campo realizada por esta Superintendencia, el área superpuesta es de 242,37 m² (0,73%) conforme se advierte del plano de diagnóstico N° 1578-2019/SBN-DGPE-SDDI.

8.3. Revisada las Fichas Técnicas N°1377-2015/SBN-DGPE-SDS (fojas 71) y N° 2010-2017/SBN-DGPE-SDS (fojas 72), de fechas 13 de octubre de 2015 y 01 de setiembre de 2017, respectivamente, se advierte que “el predio” se encuentra parcialmente cercado en el lado norte y oeste con alambrado y listones de madera, y por el lado este con muro de material noble y en la parte baja con vegetación y arbustos, lo cual ha sido corroborado en la inspección técnica del 28 de mayo de 2019, que dio mérito a la Ficha Técnica N° 0120-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 74), advirtiéndose que el área de mayor extensión de “el predio” (parcela A) presenta una ocupación de 4.01% conformada por tres reservorios de agua de 0,24%, dos de ellos de material rústico de 26,73 m² y 9,93 m²; y uno de material noble de 42,71 m²; y además que existe un muro de material noble en la parte baja del cerro que continúa hacia el lado este, restringiendo el acceso en un área de 1 235,12 m² (3,77%), que forma parte de la “parcela A”.

8.4. Según las imágenes del Google Earth durante el periodo del 2002-2018, se identificó que “el predio” es un terreno que constituye ladera del cerro en condición de desocupado y que no cuenta con cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros.

8.5. Presenta una zonificación PTP- protección y tratamiento paisajista, según el plano de zonificación del distrito de Ate, aprobado por la Ordenanza N° 1099-MML publicada el 12 de diciembre de 2007 y sus modificaciones.

9. Que, de la evaluación descrita en el considerando que antecede se ha determinado 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 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 conforme se advierte de las inspecciones técnicas que dieron mérito a las Fichas Técnicas N° 1377-2015/SBN-DGPE-SDS, N° 2010-2017/SBN-DGPE-SDS y N° 0120-2019/SBN-DGPE-SDDI, así como de las imágenes del Google Earth del periodo 2002 - 2018 utilizadas en la evaluación efectuada de acuerdo al numeral 6.4 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"¹ se advierte que "el predio" no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja de manera efectiva el acceso a terceros; razón por la cual ha quedado demostrado en campo que el área solicitada no cumple con dos de los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por las causales establecidas en el artículo 77° de "el Reglamento".

12. Que, por lo antes expuesto no corresponde evaluar la documentación presentada por "la Asociación" con la cual pretende acreditar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

13. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1080-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1059-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE FORESTACIÓN VILLA ESPERANZA DE SANTA CLARA**, representada por su presidente Daniel Samuel Vilchez Quispe, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese. -

P.O.I. N° 201.1.8



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

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.