



RESOLUCIÓN N° 967-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 875-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VIVIANO JULIÁN JORGE CHÁVEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 261,34 m², ubicado en el lote 3 de la manzana B, de la Asociación de Parque Industrial Pampa La Coronela, distrito de Puente Piedra, 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 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 27 de agosto de 2019 (S.I. N° 28619-2019) Viviano Julián Jorge Chávez (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" no precisando la causal en la que solicita su requerimiento (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de la minuta de contrato privado de transferencia de uso y posesión de lote de terreno suscrito el 15 de octubre de 1985 (folios 4); **2)** copia simple de la declaración jurada de impuesto predial (HR y PU) correspondiente al periodo 2019 emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 04 al 05); **3)** copia simple de la constancia de posesión para servicios básicos N° 236-2019-MDPP/GSP/SGAH emitida por la Subgerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 12 de abril de 2019 (fojas 06); **4)** copia simple del recibo de pago N° 030100183705 del impuesto predial correspondiente al periodo 2019 (fojas 07); **5)** copia simple del documento nacional de identidad de Viviano Julián Jorge Chávez (fojas 08); **6)** copia simple del certificado de búsqueda catastral (fojas 09); **7)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el Ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel (fojas 10 al 12); **8)** copia simple de la declaración jurada suscrita por el Ingeniero Civil Ricardo Walter Flores Gabriel, el 17 de julio de 2019 (fojas



13); **9)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° 11296522 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 14); **10)** copia simple del certificado de constatación domiciliaria, del 21 de agosto de 2019 (fojas 18); y, **11)** plano de ubicación - localización U-01, de junio -2019 suscrito por el Ingeniero Civil Ricardo Walter Flores Gabriel (fojas 19).

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, por compra 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 "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal 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 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 las solicitudes.

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 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 etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 1081-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2019 (fojas 20), determinando respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra en área sin inscripción a favor del Estado; **ii)** si bien "el administrado señala que "el predio" forma parte del predio inscrito en la partida registral N° 11296522, de lo advertido en el aplicativo GEOPORTAL SUNARP, se ubica en ámbito que no abarca la referida partida; **iii)** según imágenes satelitales del aplicativo Google Earth se visualiza ocupación en 11,42% de "el predio" anterior al 09 de enero de 2002, la misma que aumenta hasta llegar al 70,24% en la imagen satelital del 26 de noviembre de 2019; y, **iv)** cuenta con una zonificación PTP que no es compatible con el desarrollo de actividades urbanas como vivienda o industria.

10. Que, en virtud de lo expuesto ha quedado determinado que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente en virtud de la norma citada en el sexto y séptimo considerandos de la presente resolución, debiéndose además disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.





RESOLUCIÓN N° 967-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, 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.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto cabe precisar que de lograrse inscribir “el predio” a favor del Estado y de volver a peticionar “el administrado” la venta directa deberá tener en cuenta además que, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar citado en el noveno considerando de la presente resolución “el predio” cuenta con Zonificación Protección y Tratamiento Paisajista-PTP, aprobado por Ordenanza N° 1105-MML del 05 de enero de 2008, la cual prohíbe su ocupación y señala que deberá promoverse proyectos de arborización recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal b) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017; el Informe de Brigada N° 1188-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1172 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **VIVIANO JULIÁN JORGE CHÁVEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- 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 (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES