



RESOLUCIÓN N° 276-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 08 de mayo de 2017

VISTO:

El expediente N° 385-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SANTIAGO MANUEL TOMASTO CHÁVEZ** y **ELIZABETH SICOS LUNA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA**, de dos áreas de 601,27 y 1043,79 m², ubicadas en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 6 de mayo de 2016 (S.I. N° 11841-2016), **SANTIAGO MANUEL TOMASTO CHÁVEZ** y **ELIZABETH SICOS LUNA** (en adelante “los administrados”), peticionan la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copias simples del Documento Nacional de Identidad de “los administrados” (fojas 3 y 4); **b)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral del área N° 1 emitido por la Zona Registral N° IX Sede Lima el 6 de enero de 2016 (fojas 5); **c)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral – Esquela de Observación del área N° 2 emitido por la Zona Registral N° IX Sede Lima el 6 de enero de 2016 (fojas 6 y 7); **d)** copia simple del plano perimétrico – localización del área N° 1, Plano PP- 01 emitido en setiembre de 2015 (fojas 8); **e)** copia simple de la memoria descriptiva del área N° 1 emitida por el arquitecto Vicente Huamán Carrillo, en setiembre de 2015 (fojas 9); **f)** copia simple del plano perimétrico – localización del área N° 2, Plano PP- 01 emitido en setiembre de 2015 (fojas 10); **g)** copia simple de la memoria descriptiva del área N° 2 emitida por el arquitecto Vicente Huamán Carrillo, en setiembre de 2015 (fojas 11); **h)**



copia simple de la escritura pública de compraventa otorgada por la Comunidad Campesina de Collanac en favor de “los administrados” el 4 de junio del 2012 (fojas 12 a 14); **i**) copia simple de la memoria descriptiva emitida por el ingeniero agrícola Juan C. Meza Gonzales en julio de 2009 (fojas 15 y 16); **j**) copia simple de fotografías de “el predio” (fojas 17 y 18); y, **k**) copia simple de plano perimétrico y ubicación, Plano PU – 01 emitido por el ingeniero agrícola Juan C. Meza Gonzales en julio de 2009 (fojas 21).



4. Que, asimismo, “los administrados”, mediante escrito del 13 de mayo de 2016 (S.I. 12465–2016) (fojas 22), adjuntaron los siguientes documentos: **a**) plano perimétrico – localización de áreas 1 y 2, plano PP-01 emitido en setiembre de 2015 (fojas 23); y, **b**) copia certificada del acta de matrimonio civil de “los administrados” (fojas 24).

5. 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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública **y, excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).



6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que el administrado que pretende la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

7. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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.

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por “el administrado”, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “los administrados”, se emitió el informe de Brigada N° 1411-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2016 (fojas 25 a 27), por el cual se concluyó lo siguiente:

(...)



RESOLUCIÓN N° 276-2017/SBN-DGPE-SDDI



4.1 "Los predios" de 601,27 m² y 1 043,79 m² objeto de la solicitud de venta directa por la causal c) se superponen totalmente (100%) en zona donde no se ha identificado información gráfica como predio del Estado, y que según los Certificados de Búsqueda Catastrales presentados éstos se encuentran en ámbito de primeras de dominio.

4.2 De la información presentada por "los administrados" y fuentes consultadas (imágenes de satélite del programa de Google Earth y Plano de Zonificación vigente del distrito de Ate), "los predios" constituyen ladera de cerro con posesión informal que data de febrero de 2015, la misma que no es compatible con la zonificación PTP – Protección y Tratamiento Paisajista. (...).



12. Que, en mérito a lo señalado en el considerando precedente, se advierte de "el predio" lo siguiente: i) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; y, ii) se encuentra en zonificación PTP Protección y Tratamiento Paisajístico de acuerdo al plano de Zonificación del distrito de Ate, aprobado con Ordenanza Municipal N° 1099-MML del 30 de noviembre de 2007.

13. Que, en atención a lo señalado en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa de "los administrados" deviene en improcedente toda vez que "el predio" no cuenta con inscripción a nombre del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución y el artículo 48^{o1} de "el Reglamento". No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse inscribir "el predio" a favor del Estado, y de volver "los administrados" a solicitar nuevamente la compraventa directa por la causal c) del art. 77 de "el Reglamento" deberá tener en cuenta de acuerdo a la zonificación vigente "el predio" se encuentra en zonificación PTP- zona de protección y tratamiento paisajista de conformidad con el artículo 10° de la Ordenanza N° 1099-MML, según el cual, sobre la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista prohíbe "(...) la ocupación en áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como en las áreas calificadas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física". (El subrayado es nuestro).

¹ Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

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; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)





De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; y el Informe Técnico Legal N° 0325-2017/SBN-DGPE-SDDI del 05 de mayo de 2017.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SANTIAGO MANUEL TOMASTO CHÁVEZ** y **ELIZABETH SICOS LUNA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo con lo señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.8



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