

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 341-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de junio de 2018

VISTO:

El Expediente N.º 631-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN – ORGANIZACIÓN SOCIAL MOVIMIENTO SIN CASA**, representada por el presidente de su Consejo Directivo, Esteban Melquiades Huamani Clares, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 20 841,16 m², ubicado en el Sector Las Lomas de Carabayllo (altura del Km. 7.50 Av. Las Lomas), distrito de Carabayllo, provincia y departamento 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.º 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N.º 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 8 de agosto de 2017 (S. I. N.º 26140-2017), la **ASOCIACIÓN – ORGANIZACIÓN SOCIAL MOVIMIENTO SIN CASA**, representada por el presidente de su Consejo Directivo, Esteban Melquiades Huamani Clares, (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77º de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia fedateada del documento nacional de identidad de su representante (fojas 3); **2)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Luis Enrique Yamunaque Flores en noviembre de 2016 (fojas 14); **3)** plano perimétrico-localización suscrito en noviembre de 2016 por el ingeniero civil Luis Enrique Yamunaque Flores (fojas 15); **4)** certificado de búsqueda catastral emitido el 27 de diciembre de 2016 por la Oficina Registral de Lima (fojas 17); **5)** copia literal de la partida registral N.º 12759032 emitida el 9 de febrero de 2017 por la Oficina Registral de Lima



(fojas 21); **6)** copia literal de la partida registral N.º 12423526 emitida el 8 de agosto de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 32); y, **7)** copia literal de la partida registral N.º 13308415 emitida el 8 de agosto de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 35).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77º de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N.º 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.º 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva N.º 006-2014/SBN”).



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77º de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.º 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, por su parte, el artículo 32º 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. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la “Directiva N.º 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 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

9. Que, en el caso en concreto esta Subdirección para efectos de la presente evaluación consideró el área obtenida del plano perimétrico P-1 (84 542,85 m²), aunque difiera del área señalada de “el predio”; en ese sentido, se emitió el Informe Preliminar N.º 6-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2018 (fojas 37), así como procedió a evaluar el certificado de búsqueda catastral (fojas 17) y los antecedentes registrales, concluyéndose respecto de “el predio” lo siguiente:

i) 80 352,66 m² (que representa el 95,04% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del **Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento** en la Partida Registral N.º **12759032** del Registro de Predios de Lima (fojas 21), con CUS N.º 56405, en virtud de la Resolución N.º 019-2012/SBN-DGPE-SDDI emitida el 29 de mayo de 2012;

ii) 3 274,24 m² (que representa el 3,87% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del **Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento** en la Partida





RESOLUCION N° 341-2018/SBN-DGPE-SDDI

Registral N.° **13308415** del Registro de Predios de Lima (fojas 35), con CUS N.° 87253, en virtud de la Resolución N° 019-2012/SBN-DGPE-SDDI emitida el 29 de mayo de 2012;



iii) El área remanente de **915,95 m²** (que representa el 1,08% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor **Estado** en la Partida Registral N.° **12423526** del Registro de Predios de Lima (fojas 32), con CUS N.° 87633, sobre la cual, según la Ficha Técnica N.° 1759-2014/SBN-DGPE-SDS del 25 de noviembre de 2014, se advierte que toda el área de la partida registral, de la cual forma parte, se encuentra totalmente desocupada (fojas 39); y,

iv) De acuerdo al Plano de Zonificación y Vías aprobado mediante la Ordenanza N.° 1105-MML, 78 406,39 m² (que representa el 92.74% de “el predio”) se encuentra en la zonificación Residencial de Densidad Media – RDM y 6 136,47 m² (que representa el 7.26% de “el predio”) se encuentra sobre vía; es preciso señalar, que del área que se superpone con vía 242,83 m² (que representa el 0.29% de “el predio”) forma parte del área inscrita a favor **Estado** en la Partida Registral N.° **12423526**.

10. Que, ha quedado técnicamente demostrado lo siguiente: i) 83 626,9 m² (que representa el 98,91% de “el predio”), no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia al encontrarse inscrito a favor del **Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**; y, ii) 242,83 m² (que representa el 0.29% de “el predio”) se encuentra sobre vía por lo que constituye un bien de dominio público en la medida que está destinado a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible; razón por la cual la solicitud de venta directa en relación a las citadas áreas no procede de conformidad con la normativa prevista en el séptimo considerando de la presente resolución y con el numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”¹ concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993².



11. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede corresponde que esta Subdirección se pronuncie respecto de la solicitud de venta directa en relación al área de 673,12 m² (representa el 0.79% de “el predio”)

11.1 Corresponde que esta Subdirección evalúe la solicitud de “la Asociación” en virtud a la causal que se acoge, la cual se encuentra señalada en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, de cuya lectura se advierten dos requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación



¹ Artículo 2.- De los términos

a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

² Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

vigente; requisitos fundamentales que deberán concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

11.2 Asimismo, el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de "la Directiva N.º 006-2014/SBN" regula que para la aludida causal c) del artículo 77º de "el Reglamento", se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: i) obras civiles de carácter permanente; ii) destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, iii) delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

11.3 En relación al cumplimiento de los requisitos de la causal invocada en el caso en concreto, el Informe citado en el ítem iii) del noveno considerando de la presente resolución advirtió la Ficha Técnica N.º 1759-2014/SBN-DGPE-SDS del 25 de noviembre de 2014 (fojas 39), elaborada por la Subdirección de Supervisión, la cual recoge la inspección en campo de un área de mayor extensión sobre la cual se superpone los 673,12 m², lo que permite determinar que dicha área no presenta obras civiles de carácter permanente ni se encuentra destinado a algún uso, razón por la cual no se acredita que ejercite una posesión efectiva sobre la presente área, deviniendo en improcedente la solicitud de venta directa respecto de ésta al haberse acreditado el incumplimiento de los requisitos de la causal invocada.

12. Que, la solicitud de venta directa de "el predio", deviene en improcedente por las razones señaladas en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución.

13. Que, de otro lado, 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 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.º 006-2014/SBN; la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 608-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2018 y los Informes Técnicos Legales nros 385-2018/SBN-DGPE-SDDI, 386-2018/SBN-DGPE-SDDI y 387-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN – ORGANIZACIÓN SOCIAL MOVIMIENTO SIN CASA**, representada por el presidente de su Consejo Directivo, Esteban Melquiades Huamani Clares, respecto de "el predio", por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3º.- **COMUNICAR** lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I.N.º 8.0.1.8



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