

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 437-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de julio de 2018

VISTO:



El expediente N° 070-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MAXIMILIANO CHUQUILLANQUI MENDOZA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 471,98 m², ubicado a la altura del Km. 4.5 de la carretera Lima-Pucusana, en el Sector Cerro Colorado del distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11539843, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 37658; en adelante "el predio"; y,

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, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 29 de enero de 2018 (S.I. N° 02904-2018), Maximiliano Chuquillanqui Mendoza (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 005/GDU/MDP/2010 emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 15 de enero de 2010 (fojas 3); **b)** copia simple de la Constancia de Posesión

N° 0375-2011-DDU/MDP emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 15 de setiembre de 2011 (fojas 4); **c)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el 5 de setiembre de 2017 (fojas 5); **d)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero geógrafo Elmer Lilian León Munaylla en agosto de 2017 (fojas 7); **e)** plano de ubicación y localización, Lámina U-01, suscrita por el ingeniero geógrafo Elmer Lilian León Munaylla en agosto de 2017 (fojas 8); y, **f)** certificado literal de la partida registral N° 11539843 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, emitida el 27 de setiembre de 2017 (fojas 17).



4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de 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 (en adelante “Directiva N° 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 titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

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 procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 321-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2018 (fojas 33), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX– Sede Lima (fojas 38); **ii)** cuenta con zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, aprobado por Ordenanza 418-MML y 1086-MML y modificación de Plano de Zonificación aprobado con Ordenanza 1614-MML destinado a recubrimiento vegetal tratamiento paisajista y de protección y seguridad física; **iii)** la constancia de posesión N° 005/GDU/MDP/2010 (fojas 3) no cuenta con elementos que permitan establecer su ubicación exacta y correspondencia con “el predio”; y, **iv)** se encuentra desocupado, en condición de terreno sin construir de acuerdo a las Fichas Técnicas N° 183-2012 y 0779-2014/SBN-DGPE-SDS, y las imágenes del Google Earth y del CONIDA.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 437-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, respecto a la solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando de la presente resolución, cabe señalar que si bien “el administrado” no precisa la causal de venta a la cual se acoge, refiere que peticiona la venta en virtud de su posesión sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010. En ese sentido, es preciso indicar que para el caso específico de aquellos requerimientos donde el administrado aduce tener ocupación de un predio, el artículo 77° de “el Reglamento” ha prescrito dos causales c) y d)¹.

11. Que, en ese marco legal las causales c) y d) de la glosada norma, tienen como requisito común la posesión del predio con anterioridad al 25 de noviembre de 2010. En ese contexto, es conveniente indicar que del Informe Preliminar desarrollado en el noveno considerando de la presente resolución y de las Fichas Técnicas N° 183-2012 y 0779-2014/SBN-DGPE-SDS las cuales recogen las inspecciones de campo realizadas por personal de esta Superintendencia el 16.05.2012 y 28.03.2014 respectivamente, se ha determinado que “el predio” se encuentra desocupado, lo que se corrobora con las imágenes de la Comisión Nacional de Investigación y Desarrollo Aeroespacial – CONIDA, del 19 de marzo de 2017 (fojas 37).

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, ha quedado demostrado que “el administrado” no cumple con el requisito común establecido para la causal c) y d) del artículo 77° de “el Reglamento”, esto es, la posesión sobre “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual la solicitud deviene en improcedente.

13. Que, en tal sentido, ante el incumplimiento de uno de los requisitos concurrentes de la causal de venta directa c) y d), no corresponde evaluar los demás requisitos establecidos en las citadas causales, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en “el predio”.

14. 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 j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 761-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0511-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MAXIMILIANO CHUQUILLANQUI MENDOZA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-
POI 8.0.1.8



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