

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 582-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de agosto de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 116-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AMPLIACIÓN CHILCA "C" JOSÉ GÁLVEZ**, representada por su presidente María de los Ángeles Vargas Córdova, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del predio de 21 547,99 m<sup>2</sup>, ubicado en el Pueblo Joven José Gálvez, distrito de Villa María del Triunfo, 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° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 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° 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 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 8 de febrero de 2018 (S. I. N° 04323-2018) por Ampliación Chilca "C" José Gálvez, representado por su presidente María de los Ángeles Vargas Córdova (en adelante "la administrada") solicitan la venta directa de "el predio", bajo el sustento de encontrarse en posesión sobre el mismo (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia de la partida registral N°11814224 de los Registros Públicos de la Oficina Registral de Lima (foja 2 al 5); **2)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Raul Rospigliosi Benavides en enero de 2011 (foja 6 y 7); **3)** copia del Documento Nacional de Identidad de la presidente de "la administrada" (foja 8); **4)** plano de localización emitido en febrero de 2014 (foja 9); y, **5)** CD-ROOM (foja 10).

4. Que, con escrito presentado el 14 de marzo de 2018 (S.I. N° 08278-2018), "la administrada" señala como domicilio de su presidenta la avenida Marian Quimper N° 1467, José Gálvez, distrito de Villa María del Triunfo; asimismo, adjunta un plano de ubicación (fojas 11 y 12).



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, 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 la "Directiva N° 006-2014/SBN").

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, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del "Reglamento".

8. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de la "Directiva".

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 orden, la titularidad del predio materia de venta directa, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una persona natural o jurídica facultada para realizar dicho acto, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la venta directa (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 289-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2018 (foja 13) concluyéndose respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 21 546,34 m<sup>2</sup> (99,99 % de "el predio"), forma parte de un área de mayor extensión que se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11814224 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 16); **ii)** 1,65 m<sup>2</sup> (0,01% de "el predio" se encuentra inscrita a favor del Estado, representado por COFOPRI en la partida registral n° P03273516 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 19); **iii)** cuenta con zonificación usos especiales – UO, de conformidad con el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana Villa María del Triunfo - Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por la Ordenanza N° 1084-MML; **iv)** según inspección técnica del 15 de octubre de 2014 se elaboró la Ficha Técnica N° 1552-2014/SBN-DGPE-SDDI (foja 24) en la cual se señala que sobre el predio del Estado inscrito en la referida partida, un área de 442,54 m<sup>2</sup> (2,05% del total del área inscrita) se encuentra sobre el área de un cementerio abandonado y el resto del área del predio del Estado se encuentra desocupado; y, **v)** respecto al CUS N° 39933, de la revisión del aplicativo SINABIP, se advierte la existencia de un proceso judicial sobre mejor de derecho de propiedad seguido por la Comunidad Campesina de Llanavilla.

12. Que, en relación al área de 1,65 m<sup>2</sup>, (0,01% de "el predio"), se determinó que no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a la normativa señalada en el sexto considerando de la presente resolución.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 582-2018/SBN-DGPE-SDDI**

13. Que, respecto del área inscrita a favor del Estado (21 546,34 m<sup>2</sup>) que es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, se advierte que de acuerdo a la Ficha Técnica N° 1552-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de octubre de 2014 (foja 24), elaborada por la Subdirección de Supervisión en atención a la denuncia presentada por la Asociación de Vivienda Las Sillas de Pool, según la cual respecto del predio inscrito a favor del Estado, un área de 442,54 m<sup>2</sup> (2,05% del total del área inscrita) se encuentra sobre un cementerio abandonado y el resto del área inscrita a favor del Estado se encuentra desocupada.

14. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, "la administrada" peticiona la venta directa en virtud de la posesión que señalan ejercer sobre "el predio", en ese sentido el artículo 77° de "el Reglamento", establece como causales relativas a la posesión las causales c)<sup>1</sup> y d)<sup>2</sup>, siendo que para la primera de ellas se establece 4 requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de "el predio"; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; mientras para la segunda causal invocada se requiere: **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; 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.

15. Que, en ese contexto si bien "la administrada" no ha indicado expresamente la causal que invocan para solicitar la venta directa, si han indicado ejercer posesión sobre "el predio", razón por la cual esta Subdirección ha evaluado su requerimiento en el marco de las causales c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento", cuyo presupuesto es la posesión que se ejercería sobre el predio de propiedad del Estado.

16. Que, en virtud de la inspección citada en el décimo tercer considerando de la presente resolución, ha quedado determinado en campo que no se cumple con los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por las causales de posesión establecidas en el artículo 77° de "el Reglamento"; las cuales han sido detalladas en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, en la medida que el predio inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11814224 del Registro de Predios de Lima, sobre la cual se superpone "el predio", el

**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:

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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



2,05% se encuentra ocupado por un cementerio abandonado y el 97,95% de "el predio" se encuentra desocupado; asimismo, el 0,01% de "el predio" no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.



17. 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.

De conformidad con lo establecido en 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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 928-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2018; y, los Informes Técnicos Legales N° 693 y 694-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2018.



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **AMPLIACION CHILCA "C" DE JOSÉ GÁLVEZ**, representada por su presidente María de los Ángeles Vargas Córdova, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 3°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese**  
P.O.IN° 8.0.1.8



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