



## **RESOLUCIÓN N° 630-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de agosto de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 741-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACION ASENTAMIENTO HUMANO NUEVA ESPERANZA 5TA ZONA COLLIQUE**, representada por su presidente Buenaventura Arias Chiquillan, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 40 689,02 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, 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, 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 22 de junio de 2018 (S.I. N° 23339-2018), Asociación Asentamiento Humano Nueva Esperanza 5ta Zona Collique representada por su presidente Buenaventura Arias Chiquillan (en adelante "la Asociación"), peticiona la venta directa de "el predio" indicando que ejerce la posesión en éste. Para tal efecto presentan, entre otros, los siguientes documentos: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 3 de noviembre de 20147 (fojas 3 y 4); **b)** copia del certificado de búsqueda catastral N° 01039-2017 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro el 14 de noviembre de 2017 (fojas 7); **c)** certificado



de zonificación y vías N° 1778-2017-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 4 de diciembre de 2017 (fojas 8); **d**) plano N° 3737-Z-2017-MML/GDU-SPHU/DC emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 9); **e**) copia del certificado negativo de propiedad emitido por la Oficina Registral de Lima el 12 de enero de 2018 (fojas 11); **f**) memoria descriptiva emitida en junio de 2018 (fojas 12 al 20); **g**) padrón de socio activos de "la Asociación" (fojas 21 y 22); **h**) copia del Documento Nacional de Identidad del representante de "la Asociación" (fojas 23); **i**) copia de la partida registral N° 11049870 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 24 al 82); **j**) plano de ubicación y localización emitido en junio de 2018 (fojas 83); y, **k**) plano perimétrico emitido en junio de 2018 (fojas 84).

4. Que, con escrito presentado el 7 de agosto de 2018 (S.I. N° 29073-2018), "la Asociación" solicita se realice una inspección ocular en "el predio", y adjunta la documentación siguiente: i) copia de la partida registral N° 14078372 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 87); y, ii) plano de ubicación y localización emitido en junio de 2018 (fojas 90).

5. Que, el presente 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").

6. 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 la solicitud.

7. 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. En concordancia con ello, 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.



## **RESOLUCIÓN N° 630-2018/SBN-DGPE-SDDI**

9. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 851-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2018 (fojas 84) el cual concluye respecto de “el predio” lo siguientes: i) según la base única SBN no se encuentra incorporado al Sistema Nacional de Bienes estatales; y, ii) 40 558,51 m<sup>2</sup> (99,68% de “el predio) cuenta con zonificación protección y tratamiento paisajista y 130,51 m<sup>2</sup> (0,32% de “el predio”) cuenta con zonificación residencial de densidad media, de acuerdo al plano de zonificación del Instituto Metropolitano de Planificación, aprobado mediante Ordenanza 1015-MML.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente ha quedado demostrado que “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48<sup>1</sup> de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el séptimo considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”.

11. Que, por otro lado, en atención a la solicitud de inspección ocular en “el predio”, es de precisar que carece de objeto que esta Subdirección se pronuncie respecto de la misma, toda vez que se ha determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación”.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y de volver a presentar su solicitud, deberá tener en cuenta los requisitos establecidos por el artículo 77° de “el Reglamento” y el numeral i) del artículo 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, para la venta directa por la causal c)<sup>2</sup> o d)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Artículo 48°.-

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 (...)

<sup>2</sup> 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 indubitablemente 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>3</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 indubitablemente 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



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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 961-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 740-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ASOCIACION ASENTAMIENTO HUMANO NUEVA ESPERANZA 5TA ZONA COLLIQUE** representado por su presidente Buenaventura Arias Chiquilan, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 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

entidades.