



RESOLUCIÓN N° 664-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 612-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JUAN TEOBALDO ROJAS ZAVALA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 900,00 m², ubicada en la Asociación de Criaderos de Ganado Porcino Cerro Verde de San Gabriel Alto, Mz "M", lote "6" – Zona José Carlos Mariátegui, distrito de Villa María del Triunfo, 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 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 10 de julio de 2018 (S.I. N° 25313-2018), **JUAN TEOBALDO ROJAS ZAVALA** (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima del 3 de mayo de 2018 (fojas 5); **3)** copia legalizada del plano perimétrico correspondiente a "el predio" de abril de 2018 (fojas 8); **4)** copia legalizada del plano de ubicación y localización correspondiente a "el predio" de abril de 2018 (fojas 9); **5)** copia legalizada de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" del 4 de abril de 2018 (fojas 10); **6)** copia legalizada del contrato de compra y venta de terreno otorgado por Félix Yapu Yapu a favor de "el administrado" y su esposa, Regina Vargas Villegas de Rojas (fojas 11); **7)** copia legalizada de la constancia de posesión emitida por la Asociación de Criaderos de Ganado Porcino "Cerro Verde" San Gabriel Alto" el 22 de agosto de 2017 (fojas 13); **8)** copia legalizada del impuesto predial (PU y HR) correspondiente al periodo 2017 cancelado ante la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 14); **9)** copias legalizadas de los recibos de pago del impuesto



predial del periodo 2011 al 2016 emitido por la Municipalidad Distrital de Villa Maria de Triunfo (fojas 20); **10**) copia legalizada de la hoja de liquidación de arbitrios (HLA) correspondiente al periodo 2017 cancelado ante la Municipalidad Distrital de Villa Maria de Triunfo (fojas 29); y, **11**) copia legalizada de la constancia de posesión especial N° 1256-2017-SGPUOPHU-GDU/MVMT emitida por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Villa Maria de Triunfo del 12 de octubre de 2017 (fojas 33).

4. 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").

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección para efectos de la evaluación técnica consideró el polígono obtenido de la documentación técnica (fojas 8 a 10) presentada ascendente a 903,10 m², aunque difiera del área indicada en ésta y en la solicitud (900,00 m²); en ese sentido, se emitió el Informe Preliminar N° 927-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de septiembre de 2018 (fojas 34) el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y, **ii)** cuenta con zonificación Protección y Tratamiento Paisajista, de acuerdo al plano de zonificación de Lima Metropolitana – Villa María del Triunfo, aprobado mediante Ordenanza 1084-MML.

9. 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, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48^{o1} de "el Reglamento", concordado con la

¹ 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 (...)



RESOLUCIÓN N° 664-2018/SBN-DGPE-SDDI

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".

10. 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 precisar la causal en la cual sustenta su pedido y 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)² o d)³.

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 por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1002-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de septiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0790-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de septiembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **JUAN TEOBALDO ROJAS ZAVALA**, 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

² 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.

³ 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.