



RESOLUCIÓN N° 692-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 544-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS MÁRTIRES DE LA DEMOCRACIA**, representada por su presidenta SANDRA LÓPEZ ALVARADO, identificada con DNI N° 05860217, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 46 010,133 m², ubicado en la Av. Prolongación Moore Lote IV, distrito de Belén, provincia de Maynas, departamento de Loreto; 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") 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 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 13 de junio de 2018 (S.I N° 22013-2018) (fojas 1-15), la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS MÁRTIRES DE LA DEMOCRACIA** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" para lo cual adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia del DNI de Sandra López Alvarado (foja 16); **b)** copia de la Inscripción de Constitución de Asociación, registrada en la Partida N° 111104037 (foja 17); **c)** copia de la Carta N° 3124-2017-BANMAT-L, emitida por el Banco de Materiales en Liquidación el 16 de agosto de 2017 (foja 20); **d)** copia de la Resolución N° 145-2017/SBN-DGPE-SDDI, emitida el 6 de marzo de 2014 (fojas 21-28); **e)** testimonio de su escritura pública de constitución del 15 de marzo de 2018 (fojas 29-43); **f)** copia del Certificado Literal de la Partida N° 00008237 emitida por la Oficina Registral Maynas el 6 de junio de 2018 (fojas 44-80); **g)** copia de la escritura pública de su constitución del 15 de marzo de 2018 (fojas 81-93); **h)** copia de la inscripción de "la administrada" en el Registro de Personas Jurídicas (fojas 94-97); **i)** fotografías impresas (fojas 98-100); **j)** certificados negativos de Propiedad de sus asociados (fojas 101-455); y **k)** copia de DNI de sus asociados (fojas 456-461).



4. Que, mediante escrito presentado el 16 de julio de 2018 (S.I N° 26203-2018) (fojas 462-463), "la administrada", adjunta nueva documentación, entre los cuales, se encuentran los siguientes: **a)** copia de Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Usos de Suelos N° 12-2018-SCU-SGDU-GAT-MPM, emitido por la Gerencia de Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Maynas el 3 de julio de 2018 (foja 485); **b)** copia de Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 17-2018-SGODU-GIDUR-MDB, emitido por la Subgerencia de Obras y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Belén el 3 de julio de 2018 (foja 486); **c)** copia de Certificado de Zonificación y Vías N° 22-2018-SCU-GAT-MPM, emitido por la Gerencia de Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Maynas el 3 de julio de 2018 (fojas 487-488); **d)** copia de la Memoria Descriptiva del Plano de Lotización de la Regularización de habilitación Urbana denominada Asociación Propietarios Mártires de la Democracia IV Etapa, distrito de Belén, provincia de Maynas, departamento de Loreto, suscrito por el ingeniero Juan José Silva Napuche - julio de 2018 (fojas 538-550); **e)** copia de Plano Perimétrico Asociación de Propietarios Mártires de la Democracia IV Etapa , suscrito por el ingeniero Juan José Silva Napuche - julio de 2018 (foja 551); **f)** copia de Plano de Lotización de la Asociación Propietarios Mártires de la Democracia IV Etapa , suscrito por el ingeniero Juan José Silva Napuche - julio de 2018 (foja 552); **g)** Plano Perimétrico Asociación Propietarios Mártires de la Democracia IV Etapa , suscrito por el ingeniero Juan José Silva Napuche en julio de 2018 (foja 554); **h)** Plano de Lotización Asociación Propietarios Mártires de la Democracia IV Etapa , suscrito por el ingeniero Juan José Silva Napuche en julio de 2018 (foja 555); y **i)** Plano de Trazado y Lotización Satelital Asociación Propietarios Mártires de la Democracia IV Etapa , suscrito por el ingeniero Juan José Silva Napuche en julio de 2018 (foja 556).



5. Que, mediante el Oficio N° 206-2018/VIVIENDA/VMVU, del 20 de julio de 2018 (S.I N° 27072-2018) (foja 557), el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento nos traslada la solicitud de venta directa y anexos presentada por "la administrada", requiriéndonos su evaluación.



6. Que, mediante escrito presentado el 6 de agosto de 2018 (S.I. N° 28896-2018) (foja 778), "la administrada" reitera su solicitud de venta directa citada en el tercer considerando de la presente resolución.

7. 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 objeto, de manera excepcional, 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").



8. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

9. 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

RESOLUCIÓN N° 692-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, el artículo 48° de “el Reglamento”, regula que 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; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.



11. 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.

12. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección 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.

13. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe Preliminar N° 800-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio de 2018 (fojas 776-777), el cual concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 43 025.99 m², que representa 93,64 % de “el predio”, se encuentra inscrita a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) en la Partida Registral N° 11105161 (fojas 787-789), al haber sido entregado en transferencia predial por esta Superintendencia, mediante Resolución N° 023-2018/SBN-DGPE-SDDI; **ii)** 87.13 m², que representa el 0,19% de “el predio” se encuentra inscrita a favor del Banco de Materiales S.A.C en la Partida Registral N° 11013975 (fojas 790-791); **iii)** 2 8887.64 m² que representa el 6.27 % de “el predio” inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en las Partidas Registrales N° 00008237 (fojas 793-811), N° 11105158 (foja 812), N° 11105159 (foja 792) y N° 11063244 (fojas 813-814) ocupada por terceros y la Base de Serenazgo de la Municipalidad de Belén, según el Plano Diagnóstico N° 328-2016/SBN-DGPE_SDS del 5 de febrero de 2016, elaborado en el marco de las acciones de supervisión y la Ficha Técnica N° 914-2017/SBN-DGPE-SDS del 3 de noviembre de 2017; y, **iv)** en cuanto al área restante de 42.64 m², 0.09% de “el predio”, corresponde a Vías colindantes (Calle 6-CA, Río Rímac) por lo que constituye un bien de dominio público.

14. Que, en virtud de lo expuesto, la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” deviene en improcedente por las razones siguientes: **i)** 43 025.99 m² (93,64 %) constituye un bien del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento al encontrarse vigente la transferencia predial otorgada a su favor mediante Resolución N° 023-2018/SBN-DGPE-SDDI y el área de 87.13 m² (0,19%) se encuentra inscrita a favor del Banco de Materiales S.A.C en la Partida Registral N° 00008237, por lo que dichas áreas no pueden ser objeto de venta directa, de conformidad con lo establecido en la normativa citada en el noveno, décimo y décimo primer considerando de la presente resolución; **iii)** 2 8887.64 m² (6.27%) si bien es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia; sin embargo, se encuentra en posesión de terceros y la base de serenazgo, por lo que no se cumple con el requisito del ejercicio de posesión establecido por las causales c) o d)¹ del artículo 77 de “el Reglamento”; y, **iv)** el

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

remanente de 42.64 m² (0.09% de "el predio") se encuentran sobre vía colindante (Calle 6-Ca.Río Rímac), constituyendo un bien de dominio público, de carácter inalienable, de conformidad con el artículo 73² de la Constitución Política y el numeral 2.2³ del artículo 2 de "el Reglamento"; debiendo disponerse el archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el 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 por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Informe de Brigada N° 1018-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 816-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS MÁRTIRES DE LA DEMOCRACIA**, representada por su presidenta Sandra López Alvarado, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad a lo descrito en el décimo quinto considerando de la presente resolución, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 8.0.1.8



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

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.

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 entidades.

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.

³ Artículo 2.- De los términos

2.2.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

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.