



RESOLUCIÓN N° 717-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de septiembre de 2018

VISTO:



El Expediente N° 613-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **REGINA VARGAS VILLEGAS DE ROJAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 900,00 m², ubicado en la Asociación de Criaderos de Ganado Porcino Cerro Verde de San Gabriel Alto, Mz. M, Lote 7, Zona José Carlos Mariátegui, en el 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 mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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, (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 10 de julio de 2018 (S.I. N° 25315-2018), Regina Vargas Villegas de Rojas (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" al amparo de las causales c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima el 6 de junio de 2018 (fojas 5); **c)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega en abril de 2018 (fojas 8); **d)** plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega en abril de 2018 (fojas 9); **e)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega, el 4 abril de 2018 (fojas 10); **f)** copia simple del contrato de compra y venta de terreno otorgado por Felix Yapu Yapu a favor de Juan Teobaldo Rojas Zavala y Regina Vargas Villegas de Rojas el 11 de noviembre de 1995 (fojas 11); **g)** copia legalizada de la constancia de posesión emitida por la Asociación de Criadores



de Ganado Porcino "Cerro Verde" San Gabriel Alto el 22 de agosto de 2017 (fojas 13); y, h) copia fedateada de la constancia de posesión especial N° 1260-2017-SGPU COPHU-GDU/MVMT emitida por la Subgerencia de Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (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, 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, en el caso en concreto esta Subdirección para efectos de la evaluación técnica consideró el polígono obtenido de la documentación técnica (fojas 8) presentada ascendente a 896,52 m², aunque difiera del área indicada en ésta y en la solicitud (900,00 m²); en ese sentido, se emitió el Informe Preliminar N° 926-2018/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, lo que concuerda con el certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima el 6 de junio de 2018 presentado por "la administrada" (fojas 5); y, ii) cuenta con zonificación Protección y Tratamiento Paisajista - PTP, aprobado con Ordenanza N° 1084- MML del 11 de octubre de 2007.

10. Que, en virtud de lo expuesto ha quedado demostrado que "el predio" no constituye propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de venta directa, debiéndose declarar improcedente su solicitud y disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución, en virtud de la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, concordado con el artículo 48° de "el Reglamento". No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.





RESOLUCIÓN N° 717-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. 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)¹ o d)².

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, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 1036-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0841-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **REGINA VARGAS VILLEGAS DE ROJAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de conformidad con el décimo considerando de la presente resolución.

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

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.

² 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.