



RESOLUCIÓN N°1031-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 413-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE ADJUDICATARIOS DE LA URBANIZACIÓN DE TTIO – AAUT** representado por su presidente el señor José Palomino Mora mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 300 m² ubicado en el lote 1-2 de la manzana G-2 Programa de vivienda Titio, distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco inscrito en la partida registral N° P31032763 del Registro de Predios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco con CUS N° 89712 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”) y el 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 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 29 de abril de 2016 (S.I. N° 11197-2016) la **ASOCIACIÓN DE ADJUDICATARIOS DE LA URBANIZACIÓN DE TTIO – AAUT** representado por su presidente el señor José Palomino Mora (en adelante “la Asociación”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal c) del artículo 77° del “Reglamento”. Para tal efecto, presente los documentos siguientes: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de José Palomino Mora (fojas 7); **2)** copia legalizada del Certificado de Vigencia N° 01372397 (fojas 08); **3)** copia legalizada de la partida registral N° 11018824 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco (fojas 11); **4)** copia legalizada de la partida registral N° 11018825 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco (fojas 12); **5)** copia legalizada del recibo de pago N° 2011040713 con fecha del 4 de julio de 2011 (fojas 13); **6)** copia legalizada del recibo N° 2013029962 del 23 de julio de 2013 (fojas 15); **7)** copia legalizada del recibo N°

2013034361 del 23 de agosto de 2013 (fojas 16); **8)** copia legalizada del recibo N° 2014008423 del 12 de febrero de 2014 (fojas 17); **9)** copia legalizada de la Hoja Predio Urbano y Hoja de Resumen 2014 (fojas 18 - 19); **10)** copia legalizada del recibo N° 2015021358 del 11 de mayo de 2015 (fojas 20); **11)** copia legalizada del Impuesto Predial 2015 (fojas 21); **12)** copia legalizada de la Hoja Predio Urbano y Hoja de Resumen 2015 (fojas 22-23); **14)** copia legalizada del recibo N° 2016007714 (fojas 24); **13)** copia legalizada de la Hoja Predio Urbano y Hoja de Resumen 2016 (fojas 25-27); **15)** copia legalizada del recibo N° 2013034378 del 23 de agosto de 2013 (fojas 28); **16)** copia legalizada del recibo N° 2013034379 del 23 de agosto de 2013 (fojas 29); **17)** copia legalizada del recibo N° 2014008424 del 12 de febrero de 2014 (fojas 30); **18)** copia legalizada de la Hoja Predio Urbano y Hoja de Resumen 2014 (fojas 31-32); **19)** copia legalizada del recibo de pago N° 201521357 del 11 de mayo de 2015 (fojas 33); **20)** copia legalizada de la Hoja Predio Urbano y Hoja de Resumen 2015 (fojas 33-36); **21)** copia legalizada de la Hoja Predio Urbano y Hoja de Resumen 2016 (fojas 38-39); **22)** copia legalizada de la Resolución de Alcaldía N° 420-2013-MDW/C del 08 de julio de 2013 (fojas 40); **23)** copia legalizada del Certificado de Inspección Judicial suscrito por el Juez de Paz de la Urbanización del Ttio Wanchaq Fortunato Mendoza Palomino (fojas 43); **24)** copia legalizada del Oficio N° 14856-2010/SBN-GO-JAd del 12 de noviembre de 2010 (fojas 44); **25)** copia legalizada de la Memoria Descriptiva suscrito por el ingeniero civil Mario Cárdena Unda (fojas 45); **26)** copia legalizada de la Resolución Directoral Regional N° 339-76-VC-7409 del 16 de octubre de 1978 (fojas 47); **27)** copia legalizada de la Resolución Directoral N° 028-96-VC-7300 del 9 de agosto de 1996 (fojas 49); **28)** copia del Acta de Entrega del Local de la Ex Delegación PNP. De Ttio del 3 de abril de 1997 (fojas 52); **29)** copia legalizada de la Certificación N° 0010-2014-SAT-MDW/C del 23 de enero de 2014 (fojas 54); **30)** copia legalizada de la Certificación N° 0009-2014-SAT-MDW/C del 23 de enero de 2014 (fojas 54); **31)** copia legalizada del Oficio N° 3588-2011/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 56); **32)** copia del plano perimétrico ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Mario Cárdena Unda (fojas 57).



4. Que, la disposición de predios de propiedad del Estado se encuentra regulada por "el Reglamento", en donde se establecen las diversas formas de disposición de predios, entre ellas la adjudicación en venta directa de estos, estableciéndose en su artículo 74° que "los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa".

5. Que, los supuestos en los cuales procede la venta directa de bienes de dominio privado a favor de particulares se encuentran establecidos taxativamente 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"); razón por la cual, la adjudicación en venta directa es posible solo si se acredita el cumplimiento de alguna de las causales que allí se señalan, siendo el valor de venta el que resulte de la tasación comercial del predio.



6. Que, el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", dispone que por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, cuando existe 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



RESOLUCIÓN N°1031-2018/SBN-DGPE-SDDI

de otras entidades. **El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.**”

7. Que, el numeral 5.5 de “la Directiva N° 006-2014/SBN” señala que el cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada cuando el Estado tiene planificado o proyectado ejecutar en el predio obras de interés público u otras actividades que tengan importancia o relevancia colectiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 77 del Reglamento.

8. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está 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 6.5) de la citada Directiva.

9. Que, mediante Oficio N° 2287, 2517 y 2752-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto, 22 de septiembre y 17 de octubre de 2018 se solicitó a la Municipalidad Distrital de Wanchaq (en adelante “la Municipalidad”) remita el plano de ubicación (donde figure las áreas edificadas), los planos de distribución del primer y segundo nivel, así como la memoria descriptiva de las edificaciones en formato físico y/o digital, que obren en el expediente técnico aprobado y ejecutado por dicha entidad relacionado a “el predio”.

10. Que, mediante Oficio N° 2567-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de septiembre de 2017 se hizo de conocimiento a “la Asociación” que de la inspección técnica realizada el 17 de agosto de 2017, se observó que sobre “el predio” existe una edificación de 2 niveles estando ocupado en segundo y parte del primero por la citada asociación y que parte del primer nivel está ocupado también por “la Municipalidad” la cual, de lo informado, habría construido dicha edificación. Asimismo, se comunicó que de la revisión a la documentación presentada se advierte que mediante Resolución de Alcaldía N° 113-2009-MDW/C del 27 de febrero de 2009, “la Municipalidad” aprobó el Expediente Técnico del Proyecto de la Obra “Construcción Local Salón Comunal Urbanización de Ttio” por lo que mediante Oficio N° 2287-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2017 se le solicitó a dicha comuna remitir a esta Superintendencia el plano de ubicación (donde figure las áreas edificadas), los planos de distribución del primer y segundo nivel, así como la memoria descriptiva de las edificaciones en formato físico y/o digital, que obren en el expediente técnico aprobado y ejecutado por dicha entidad.

11. Que, mediante Oficio N° 2871-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2017 se comunicó a “la Asociación” que de la documentación remitida por “la Municipalidad” se determinó que sólo ocupa un área de 365,36 m², distribuida en dos niveles: a) primer nivel: 46,90 m² compuesto por vestíbulo, oficina y escaleras al segundo nivel (el jardín de ingreso no forma parte del terreno), y b) segundo nivel: 318,42 m²



compuesto por vestíbulo, oficio, servicios higiénicos damas, servicios higiénicos varones, oficio, sala de audio (uso actual deposito) y auditorio, otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente esto de conformidad con numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ para que manifieste su aceptación a la nueva área.

12. Que, mediante Oficio N° 610-2017-A-MDW/C del 23 de octubre de 2017, Oficio N° 614-2017-A-MDW/C del 6 de noviembre de 2017, Oficio N° 725-2017-A-MDW/C del 21 de diciembre de 2017 "la Municipalidad" solicitó la transferencia predial interestatal de "el predio", procedimiento que se venía evaluando a través del Expediente N° 895-2017/SBNSDDI; sin embargo, a través del Oficio N° 103-2018-A-MDW/C del 28 de febrero de 2018 modificó su petitorio solicitando la afectación en uso, con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado "Mejoramiento de Capacidades Sociales de la Población Vulnerable en el distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco" (Expediente N° 201-2018/SBNSDAPE).



13. Que, mediante escrito presentado el 4 de diciembre de 2017 (S.I. N° 42476-2018) "la Asociación" se ratifica que la venta directa es de todo "el predio".

14. Que, mediante Memorando N° 1846-2018/SBN-DGPE-SDAPE reiterado con Memorando N° 2184-2018/SBN-DGPE-SDAPE la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la "SDAPE") comunica que "la Municipalidad" ha solicitado la afectación en uso de todo "el predio" por lo que resulta necesario que esta Subdirección indique si sobre el mismo se viene evaluando algún acto de disposición. En atención a ello con Memorando N° 2076-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2018 se comunica a "SDAPE" que existe un procedimiento de venta directa solicitada por "la Asociación", solicitándole se pronuncie si la solicitud de afectación en uso presentada por "la Municipalidad" resulta procedente, toda vez que, de conformidad con el numeral 5.5 de la Directiva N° 006-2014/SBN concordado con el artículo 77° del "Reglamento" dispone que el cumplimiento de las causales no otorga por sí misma la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada cuando el Estado tenga planificado o proyectado ejecutar en el predio obras de interés público u otras actividades que tengan importancia o relevancia colectiva.



15. Que, mediante Memorando N° 3113-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de julio de 2018 la "SDAPE" indica que "la Municipalidad" ha cumplido con la presentación de los requisitos para la procedencia de la afectación en uso establecidos en el sub numeral 3.1 del numeral 3 de la Directiva N° 005-2011/SBN, por lo que se cuenta con marco normativo habilitante para otorgar la afectación en uso de "el predio" a favor de dicha comuna, puesto que el inmueble servirá de soporte para la prestación de un servicio público, es decir, la ejecución del proyecto denominado "Mejoramiento del Servicio de Capacidades Sociales de la Población Vulnerable en el distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco" el mismo que beneficiará a la colectividad, principalmente a la población vulnerable.



16. Que, el numeral 5.5 de la Directiva N° 006-2014/SBN concordado con el artículo 77° del "Reglamento" **dispone que el cumplimiento de las causales no otorga por sí misma la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada cuando el Estado tenga planificado o proyectado ejecutar en el predio obras de interés público u otras actividades que tengan importancia o relevancia colectiva.**

17. Que, conforme a lo sustentado por "SDAPE" ha quedado demostrado sobre "el predio" se ejecutará el proyecto denominado "Mejoramiento del Servicio de Capacidades Sociales de la Población Vulnerable en el distrito de Wanchaq, provincia y

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°1031-2018/SBN-DGPE-SDDI

departamento de Cusco" el cual será destinado a la prestación de un servicio público el mismo que beneficiará a la colectividad, principalmente a la población vulnerable; en consecuencia, sobre "el predio" se planea ejecutar obras de interés público u otras actividades que tengan importancia o relevancia colectiva, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa de "el predio", disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

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, modificatorias y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, y el Informe Técnico Legal N° 1212-2018/SBN-DGPE-SDDI DEL 22 de noviembre de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE ADJUDICATARIOS DE LA URBANIZACIÓN DE TTIO – AAUT** representado por su presidente el señor José Palomino Mora, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 8.0.2
MPPF/fpam-gglla




ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

