



RESOLUCIÓN N° 880-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 817-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION POSESIONARIOS DE CRIADORES DE PUENTE PIEDRA**, representada por su presidente Juan Carlos Flores Hidalgo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 346 298,21 m², ubicada en el cerro Chillón, a 350 metros al noroeste del Asentamiento Humano Cerro Las Ánimas, distrito y provincia de Puente Piedra, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13686875 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 99107, 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, (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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, 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 20 de julio de 2018 (S.I. N° 26943-2018), la Asociación Posesionarios de Criadores de Puente Piedra, representado por su presidente Juan Carlos Flores Hidalgo (en adelante "la Asociación") solicita la venta en virtud de la causal d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151; y, para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) certificado de vigencia de poder (fojas 10 y 11); b) copia de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 17 de agosto de 2004 (fojas 12); c) copia de la constancia de posesión emitida por la Gobernación de Puente Piedra el 20 de septiembre de 2004 (fojas 13); d) certificado de vigencia de poder (fojas 14); e) copia de la partida registral N° 13686875 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 16); f) copia del acta de



Asamblea General Extraordinaria de "la Asociación" (fojas 19 al 23); y, g) Registro de Padrón de Socios de "la Asociación" (fojas 29 al 301).

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, 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 complementemente 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, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 978-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de septiembre de 2018 (foja 302) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13686875 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 306); y, ii) aproximadamente 139 430,60 m² (40,26% de "el predio") se encontraría ocupado por "la Asociación" y el remanente de 206 8687,61 m² (59,74% de "el predio") se encuentra desocupado, según la evaluación de las imágenes satelitales de Google Earth y CONIDA del año 2002 al 2018, la Ficha Técnica N° 1023-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 313) y la Ficha Técnica N° 2611-2017/SBN-DGPE-SDS (fojas 314).

10. Que, "la Asociación" se acoge a la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", de cuya lectura se advierten dos requisitos: a) posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, b) el ejercicio efectivo en el





RESOLUCIÓN N° 880-2018/SBN-DGPE-SDDI

predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



11. Que, asimismo el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: i) área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, ii) dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.



12. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el noveno considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del CONIDA y el Google Earth, "el predio" en el periodo del 2002 al 2009 no cuenta con ocupación, identificándose ocupación incipiente a partir de febrero de 2011 y un cerco perimétrico a partir de febrero de 2017. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 1023-2015/SBN-DGPE-SDAPE que contiene la inspección realizada en "el predio" el 19 de junio de 2015 por los profesionales de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal (SDAPE) en el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio, se advirtió, entre otros, que se encuentra ocupado parcialmente por módulos de vivienda de madera prefabricada, esteras y techos de calamina; siendo que las zonas más alejadas se encuentran desocupadas. Por su parte, en la Ficha Técnica N° 2611-2017/SBN-DGPE-SDS que contiene la inspección realizada en "el predio" el 25 de octubre de 2017 por los profesionales de la Subdirección de Supervisión, en el procedimiento de denuncias, se advierte, entre otros, que existe ocupación total por parte de "la Asociación".



13. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que "la Asociación" no cumple con los requisitos descritos en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento"; en la medida que dentro del periodo establecido por aquel, el ejercicio de la posesión debe contar con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, es decir al 25 de noviembre de 2005, siendo que aproximadamente a partir del año 2011 sólo se encontró ocupación parcial en "el predio", y en el año 2017, aproximadamente, lo ocuparía totalmente, conforme se detalló en el considerando que antecede; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, en relación a la documentación detallada en el tercer considerando de la presente resolución, entre las cuales se encuentran aquellas con las que "la Asociación" pretende acreditar el ejercicio de posesión, debemos indicar que éstas no causan convicción a esta Subdirección al haberse determinado en el considerando que antecede que "el predio" a la fecha de inspección, 19 de junio de 2015, sólo contaba con ocupación parcial.

15. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1257-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018, y el Informe Técnico Legal N° 1027-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018.

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACION POSESIONARIOS DE CRIADORES DE PUENTE PIEDRA**, representada por su presidente Juan Carlos Flores Hidalgo, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I.N°8.0.1.8



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