



RESOLUCIÓN N° 050-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de enero de 2017

VISTO:

El expediente N° 547-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SANTA ROSA DE VALLE GRANDE**, debidamente representada por su presidente, Rodolfo Jiménez Díaz, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de tres (3) predios de 4 554,49 m², 3 006,37 m² y 12 684,77 m² ubicados en el Sector denominado Barbadillo, entre los A.A.H.H. "Los Progresistas de Ate", "La Estrella", distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscritos a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en las partidas registrales N° 11416281, N° 11414543 y N° 11419381, respectivamente, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 37281, N° 37279 y N° 37286, en adelante "el predio 1", "el predio 2" y "el predio 3"; 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 6 de julio de 2016 (S.I. N° 17710-2016), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SANTA ROSA DE VALLE GRANDE**, representada por su presidente, Rodolfo Jiménez Díaz (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "los predios", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su presidente (fojas 2); **b)** copia simple de la Resolución de Subgerencia N° 643-2015 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 23 de julio de 2015 (fojas 3); **c)** memorias descriptivas suscritas por el arquitecto Raul Rospigliosi Benavides en junio del 2016 (fojas 6 y 12); **d)** planos perimétricos suscritos por el arquitecto Raul Rospigliosi Benavides en junio del 2016



(fojas 8 y 14); **e**) copia simple del certificado de búsqueda catastral, emitido por el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (fojas 15); **f**) copia legalizada de la Autorización de ejecución de obra en áreas de uso público N° 748-07-SGOPP-GDU-MDA, emitida por la Municipalidad de Ate el 7 de mayo del 2007 (fojas 33); y, **g**) copia legalizada de la constancia de posesión emitida por la Dirección General de Gobierno Interior del Ministerio del Interior, el 16 de mayo del 2005 (fojas 35).

4. 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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”

6. Que, en ese sentido, el artículo 131° en el numeral 131.1) de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

7. 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.

8. 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.

9. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. 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



RESOLUCIÓN N° 050-2017/SBN-DGPE-SDDI

invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 1310-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre de 2016 (fojas 36), en el cual se determinó, entre otros, respecto de “los predios” lo siguiente:

“(…)

4.1 De la consulta a la Base gráfica de propiedades del Estado – SBN, se determinó que “los predios”, objeto de la solicitud de venta directa por la causal c) se encuentran gráficamente de la siguiente manera:

• **Predio 1: (Área: 4 554,49 m²)**

Totalmente (100%) superpuesto dentro del ámbito de mayor extensión (17 876,35 m²), inscrito a favor del **Estado**, en la partida N° **11416281** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y Callao, registrado con el Código Único SINABIP CUS N° **37281**.

• **Predio 2: (Área: 3 006,37 m²)**

Parcialmente superpuesto con 2 943,78 m² (97,92 %) dentro del ámbito de mayor extensión (19 293,46 m²), inscrito a favor del **Estado**, en la partida N° **11414543** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y Callao, signado con el Código Único CUS N° **37279**.

Y el saldo de área de 62,59 m² (2,08 %) en ámbito que no se encuentra graficado como propiedad del Estado. No obstante, dicho ámbito corresponde a la **Comunidad Campesina de Collanac**, inscrito en la Partida N° **11056781** que viene de la ficha N° **259646**, conforme se visualiza en el Plano de búsqueda Catastral presentado.

• **Predio 3: (Área: 12 684,77 m²)**

Totalmente (100%) superpuesto dentro del ámbito de mayor extensión (99 174,66 m²), inscrito a favor del **Estado**, en la partida N° **11419381** del registro de predios de la Oficina Registral de Lima y Callao, registrado con el Código Único SINABIP CUS N° **37286**.

Cabe indicar que el área de 12 684,77 m², también se superpone en ámbito de las partidas **P02238568** con 32,03 m², que corresponde a la Posesión Informal Asoc. de Beneficiarios Los Jardines de Ate y en ámbito de la partida **P02234066** que corresponde al Asentamiento Humano Los Progresistas B de Ate, con 19,50 m², y que la suma de ambas áreas representa el (0,41%) del área total.

Asimismo, la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, señala que el CUS N° **37286**, de la partida N° **11419381** se encuentra en saneamiento por existir duplicidad registral (superposición parcial o total), con las partidas N° P02234066, P02238568, y con los registros CUS N° 71950,72359,71142,72360,73879,7113, además de ello existe un error material en la partida registral, falta describir un tramo por el lado norte (7mo. tramo g-h de 12.12 m); que de acuerdo a la memoria descriptiva son 7 tramos, y solo aparecen 6.

4.2 De la información presentada por “la administrada” y fuentes consultadas (imágenes de satélite del programa de Google Earth y Plano de Zonificación de la Provincia del Callao vigente), constituyen terrenos eriazos ubicados en la parte más alta del cerro, con pendiente pronunciada, donde no existe ocupación de viviendas, además no se visualiza que éstos se encuentren delimitado en su totalidad con obra civil de carácter permanente, asimismo, no existe compatibilidad del uso de vivienda con la zonificación que presenta **OU-Otros -Zona Arqueológica Longueras, OU-Dinoes y Zona de Protección y Tratamiento Paisajista -PTP**.

4.3 De la consulta en el Sistema de Información Geográfica de Arqueología -SIGDA, donde se encuentran identificados los monumentos Arqueológicos, Prehispánicos y otros, en la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal DSFL/DGPA-Ministerio de Cultura, se verifica que "los predios", se superponen parcialmente con el **Sitio Arqueológico La Longuera o Longueras**, de conformidad con el Plano perimétrico PER-01B-ET/CEL-09 aprobado con Resolución Viceministerial N° 575 el 13/05/2011, tal como se detalla a continuación:

- **El Predio 1:** se superpone parcialmente con un área de 285,27 m², que representa el 6,26% de la totalidad de su área de 4 554,49 m², y el resto del área de 4 269,22 m² (93,74%), fuera del sitio arqueológico.
- **El Predio 2,** se superpone parcialmente con un área de 949,45 m², que representa el 31,58 % de la totalidad de su área de 3 006,37 m², y el resto del área de 2 056,92 m² (62,42%), fuera del sitio arqueológico.
- **El Predio 3,** se superpone parcialmente con un área de 3 743,56 m², que representa el 29,51 % de la totalidad de su área de 12 684,77 m², y el resto del área de 8 941,21 m² (70,49%), fuera del sitio arqueológico.

(...)"

12. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de la revisión de las partidas registrales, se advierte respecto de "el predio 1", "el predio 2", y "el predio 3" lo siguiente:

12.1. "el predio 1"

12.1.1. Se superpone totalmente con el área inscrita a favor del Estado (entiéndase representado por esta Superintendencia) en la partida N° 11416281 (fojas 40).

12.1.2. Un área de 285,27 m² que representa el 6,26% de "el predio 1" se superpone con el Sitio Arqueológico La Longuera o Longueras, constituyendo dicha área dominio público, por lo que es intangible, inalienable e imprescriptible.

12.2. "el predio 2"

12.2.1. Se superpone parcialmente, 2 943,78 m² que representa el 97,92%, con el área inscrita a favor del Estado (entiéndase representado por esta Superintendencia) en la partida registral N° 11414543 (fojas 42).

12.2.2. Asimismo se superpone parcialmente, 62,59 m² que representa el 2,08%, con el área inscrita a favor de la Comunidad Campesina de Collanac en la partida registral N° 11056781 constituyendo dicha área propiedad de terceros.

12.2.3. Un área de 949,45 m² que representa el 31,58% de "el predio 2" se superpone con el Sitio Arqueológico La Longuera o Longueras, constituyendo dicha área dominio público, por lo que es intangible, inalienable e imprescriptible.

12.3. "el predio 3"

12.3.1. Se superpone totalmente con el área inscrita a favor del Estado (entiéndase representado por esta Superintendencia) en la partida N° 11419381 (fojas 44).

12.3.2. Asimismo se superpone parcialmente, 32,03 m² con el área que corresponde a la Posesión Informal Asociación de Beneficiarios Los Jardines de Ate, en la partida registral N° P02238568 y parcialmente 19,50 m² con el área que corresponde al Asentamiento Humano Los Progresistas B de Ate, los cuales representan un 0,41% de "el predio 3".

12.3.3. Un área de 3 743,56 m² que representa el 29,51% de "el predio 3" se superpone con el Sitio Arqueológico La Longuera o Longueras, constituyendo dicha área dominio público, por lo que es intangible, inalienable e imprescriptible.





RESOLUCIÓN N° 050-2017/SBN-DGPE-SDDI

13. Que, en atención a la evaluación descrita se remitió a “el administrado” el Oficio N° 2251-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2016 (fojas 46), otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, contados a partir del día siguiente de recibido el mismo, a efectos de que subsane lo siguiente:

“(…)

En tal sentido, deberá excluir el área señalada en el párrafo precedente, que no son de libre disponibilidad; por lo que deberá reformular su pedido, teniendo en consideración lo señalado en el presente documento, para lo cual deberá presentar:

1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano;
2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

“(…)

Sin perjuicio de lo antes señalado, tomando en cuenta la causal invocada con la finalidad de evaluar correctamente su solicitud deberá remitir documentación que acredite indubitadamente que viene ejerciendo posesión consolidada desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo tomar en cuenta que los documentos que acrediten la posesión deben guardar correspondencia indubitante con los predios materia de solicitud de compraventa [numerales 6.2) y 6.5) del artículo VI) de la Directiva N° 006-2014/SBN].

- a) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- b) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- c) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- d) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- e) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- f) En caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, puede adjuntar:
 - i) copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y, ii) copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acreditan la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.

Se deja constancia que los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, deben guardar correspondencia indubitante con el predio materia de solicitud.



Asimismo, siendo que la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, exige que el uso sea compatible con la zonificación, es que de conformidad con el literal j) del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN, deberá presentar:

- Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente¹, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

Por tanto, en virtud del 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, se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

(...)"



14. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado en forma personal el 11 de octubre de 2016 en el domicilio señalado en escrito mencionado el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Flor de María Manturano Cortez, quien se identificó con DNI N° 21061155 y señaló ser recepcionista; razón por la cual se tiene por bien notificado “el Oficio”, de conformidad con el numeral 21.4² del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas venció el 3 de noviembre de 2016.



15. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 48), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

16. Que, 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 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; Resolución N° 01-2017/SBN-SG; y, los Informes Técnico Legales N° 0052-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 0053-2017/SBN-DGPE-SDDI, y N° 0054-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SANTA ROSA DE VALLE GRANDE**, debidamente representada por su presidente, Rodolfo Jiménez Díaz, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

¹ Ley N° 29090 “Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones”:

- El certificado de zonificación y vías es el documento emitido por las municipalidades provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, (...).
- El certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios es el documento emitido por las municipalidades distritales y provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el ámbito del Cercado, de sus respectivas jurisdicciones, (...).

² Artículo 21° de la Ley N° 27444

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal; pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**



RESOLUCIÓN N° 050-2017/SBN-DGPE-SDDI

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4



Abog. PERCY IVAN MEDINA JIMENEZ
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales