



RESOLUCIÓN N° 092-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de febrero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 001-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **“ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MUJERES POR UN PAÍS MEJOR”**, representada por Merly Vásquez Chávez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 73 286,35 m² ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, que se superpone a un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 46358279 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 25660, 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”), 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 23 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35581-2016), la Asociación de Vivienda Mujer por un País Mejor, representado por Merly Vásquez Chávez (en adelante “la Asociación”), peticona la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **1)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Víctor Josue Juscamaita Arteaga de junio de 2016 (fojas 6); **2)** plano perimétrico – ubicación suscrito por el ingeniero civil Víctor Josue Juscamaita Arteaga de junio de 2016 (foja 7); **3)** memoria descriptiva suscrita por Víctor Josue Juscamaita Arteaga el 2 de junio de 2016 (fojas 9 y 10); **4)** copia del certificado de vigencia del 24 de noviembre de 2016 expedido por la SUNARP (fojas 13 y 14); **5)** copia certificada de la Resolución Sub – Prefectural N° 092-2006-SAGS-1508-P-LIMA/S-LIM por el Notario Montoya Vera el 22 de agosto de 2016 (foja 15); **6)** copia certificada del acta de constatación y verificación de hechos del 29 de setiembre de 2005, emitida por la



Dirección General de Gobierno Interior del Ministerio de Interior (16 y 17); **7)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 014-2014-GDI/NDSR emitida por la Municipalidad de Santa Rosa el 17 de marzo de 2014 (fojas 19 y 20); **8)** copia simple de la partida N° 13171137 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima zona registral N° IX Sede Lima (foja 23 al 25); **9)** copia simple de la declaración jurada de autoevaluó 2016 (HR – PU) (foja 27 y 28); **10)** copia simple del estado de cuenta corriente de tributos emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa del 25 de noviembre de 2015 y recibo N° 010083285 emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa cancelado el 27 de julio de 2016 (foja 30 al 32); **11)** copia simple de la constancia de posesión emitido por la Asociación de Pobladores de A. H La Arboleda Ampliación de noviembre de 2005 (foja 33); **12)** copia simple del padrón de socios (foja 35 al 73); **13)** 54 fotografías sin fecha de emisión (fojas 76 al 139); **14)** copia simple del certificado de zonificación y vías N° 357-2016-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 5 de febrero de 2016 (foja 141 y 142); **15)** copia certificado de la partida N° 13171137 del Registro de Predios de Lima, de la Oficina Registral de Lima zona registral N° IX Sede Lima (foja 146 al 148); **16)** copia simple de la constitución de la Asociación Civil sin fines de lucro el 15 de enero de 2014 (fojas 150 al 155); **17)** copia simple de la partida N° 13171137 del Registro de Predios de Lima, de la Oficina Registral de Lima zona registral N° IX Sede Lima; **18)** copia simple del acta de fundación de la Asociación de Vivienda Mujeres por un País Mejor (foja 161 al 189); y, **19)** proyecto de inversión “construcción de vivienda Sociales Ecoturísticas en la Localidad de Santa Rosa – Lima” (foja 191 al 195).



4. Que, el procedimiento administrativo de venta 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 numeral 131.1) del artículo 131° de la Ley General de Procedimientos Administrativos N° 27444 (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.



RESOLUCIÓN N° 092-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 numeral 1) del artículo 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 invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN", TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "la administrada", a través del Informe de Brigada N° 00008-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de enero de 2017 (fojas 416 y 417), según el cual se determinó lo siguiente:

"(...)

4.1 Según la BASE ÚNICA SBN (base gráfica de los predios del Estado) "el predio" se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto con el predio inscrito a favor del **Ministerio de Defensa – Ejército del Perú** en la Partida N° 12554484 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 53966; con un área de 8 377,61 m² (representa el 11.43 % del área solicitada).
- Y el área que resta de 64 908,74m² (representa el 88.57 % del área solicitada) superpuesta con el predio de mayor extensión inscrito a favor del **Estado** en la partida registral N° 46358279 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 25660; el cual se encuentra **afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra**.

4.2 Por otro lado "el predio" se encuentra afectado por la Vía Colectora C-18 (acceso a Santa Rosa), afectación que incluye parte del área inscrita a favor del Estado, de acuerdo con el Plano del Sistema Vial Metropolitano, aprobado por Ordenanza N° 341-MML y modificatorias.

4.3 Cabe mencionar que conforme con el Plano de Zonificación del Distrito de Santa Rosa (Ordenanza N° 1085-MML del 18-10-2007, publicada el 26-10-2007), "el predio" se encontraría parcialmente en Zona de Habilitación Recreacional – ZHR, con área de 71 705,44m² (representa el 97.84 % del área solicitada) y el área restante en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, con área de 1 580,91m² (representa el 2.16 % del área solicitada) concordante al Certificado de Zonificación y vías N°357-2016-MML-GDU-SPHU.

"(...)".

12. Que, en virtud del informe descrito en el considerando precedente y del estudio de los antecedentes registrales se advierte respecto de "el predio" lo siguiente: i) 8 377, 61 m² que representa el 11,43% de "el predio" se superpone con el área inscrita a favor



del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú, en la Partida N° 12554484 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en mérito de la Resolución N° 082-2009/SBN-JAD del 18 de mayo de 2009 (asiento C00001) (foja 418 y 424); y, **ii)** 64 908,74 m² que representa el 88.57 % se superpone con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 46358279 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (Tomo 37, folio 211, asiento 1) (foja 427), el cual a su vez se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa), para el establecimiento de un Centro Vacacional de verano para oficiales del Ejército y de un Centro de entrenamiento de operaciones anfibas, según lo dispuesto en la Resolución Suprema N° 971-H del 4 de octubre de 1966 (asiento D00001) (foja 426 y 429).

13. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo segundo considerando de la presente resolución se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 8 377, 61 m² que representa el 11,43% no constituye un bien de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno en virtud de la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución; y, **ii)** el área 64 908,74 m² que representa el 88.57 % de “el predio” constituye un bien de dominio público (afectado en uso) en virtud del artículo 73° de la Constitución concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento” y el artículo 2° del Decreto Supremo N° 024-DE/SG¹, por lo que tampoco puede ser objeto de acto de disposición alguno; razones por las cuales la solicitud de venta directa deviene en improcedente.

14. 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 m) 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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 104-2017-SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por “**ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MUJERES POR UN PAÍS MEJOR**”, representada por Merly Vásquez Chávez; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con lo señalado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.8



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹ Artículo 2.- Declárese intangible los inmuebles afectados a los institutos de las Fuerzas Armadas y demás Organismos Descentralizados ante pedidos de denuncias agrícolas, minero y de desafectación de predios rústicos y urbanos afectados a I Ministerio de Defensa, se abstendrán de tramitar los expediente si no cuentan con opinión favorable del Ministerio de Defensa.