

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 214-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de abril de 2018



VISTO:

El recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA EL PARAISO – PUENTE PIEDRA**, representada por su presidente Ramiro Jiménez Sagallo, contra la Resolución N° 108-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2018 recaída en el Expediente N° 326-2016/SBNSDDI que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto de un predio de 551 276,35 m², ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12652221 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, CUS N° 54684, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”) 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, 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, los artículos 216° y 217° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”) establece en relación al recurso de reconsideración que éste es presentado en el término de quince (15) días perentorios ante el mismo órgano que dictó el acto que es materia de impugnación, debiendo sustentarse en nueva prueba.

4. Que, mediante escrito presentado el 15 de marzo de 2018 (S.I. N° 08349-2018) la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA EL PARAISO – PUENTE PIEDRA**, representada por su presidente Ramiro Jiménez Sagallo (en adelante “la Asociación”) interpone recurso de reconsideración contra la Resolución N° 108-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2018 (en adelante “la Resolución”), conforme a los siguientes fundamentos:



4.1. Alega, que no se encuentra de acuerdo con la denegatoria a su solicitud de venta directa ya que "la Asociación" tiene posesión de manera continua, pública y pacífica sobre "el predio" desde agosto de 2004, es decir hace catorce años, por lo que son preferentes a la adquisición de la venta directa por causal de posesión.

4.2. Señala que "el predio" cuenta con primera inscripción de dominio conforme aparece en la partida registral N° 12652221 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, ubicado al noreste de la Urbanización Shangrilla y al norte del Pueblo Joven Laderas de Chillón Puente Piedra de 551 276,35 m², inscrito a favor del Estado en virtud de la Resolución N° 011-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de enero de 2011.

4.3. Finalmente, precisa que de acuerdo a la evaluación técnica descrita en el décimo considerando de "la Resolución" sustentada en el Informe Preliminar N° 134-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2018, y el Informe de Brigada N° 741-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2017 (fojas 82), el cual actualiza y complementa el Informe de Brigada N° 1155-2016/SBN-DGPE-SDDI 19 de agosto de 2016 (fojas 52) se determinó que 943,85 m² (0,17% de "el predio") se encuentra en el distrito de Ventanilla, no constituye un bien de alcance nacional y no se encuentra comprendido en un proyecto de interés nacional; lo cual, según dice, es contrario a lo señalado en el Acta de Acuerdo de Límites Territoriales Proceso de Demarcación y Organización Territorial de la Provincia de Lima con la Provincia Constitucional del Callao de acuerdo a la Ley N° 29533, "Ley que implementa mecanismos para delimitación territorial", concordado con la Ley 27795 "Ley de demarcación y organización territorial" y su reglamento Decreto Supremo N° 019-2003-PCM, ya que solamente 158,00 m², se encontraría dentro del distrito de Ventanilla, por lo que solicita se aclare y precise la misma.

5. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección mediante "la Resolución" declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la Asociación"; toda vez que corresponde al Gobierno Regional del Callao evalúe la petición de venta directa de 943,85 m² (0,17% de "el predio") por ser de su competencia, y respecto del remanente de 550 332,50 m² (99,83% de "el predio") no es posible continuar con su trámite en la medida que no ha cumplido con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", al haber quedado establecido que existe incompatibilidad en el destino dado a "el predio" (vivienda) con la zonificación vigente (Otros Usos-Cementerio y PTP-Protección y Tratamiento Paisajista).

6. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección a fin de admitir a trámite el presente recurso verificar si "la Asociación" ha cumplido con presentarlo en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, así como presentar nueva prueba, documento que justifique la revisión del análisis ya efectuado en "la Resolución", conforme al detalle siguiente:

6.1 Respecto al plazo para la interposición del recurso

En el caso en concreto, "la Asociación" fue notificada el 22 de febrero de 2018 según consta en la Notificación N° 00338-2018 SBN-SG-UTD (fojas 105), por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el tercer considerando de la presente resolución, el plazo para la presentación del recurso venció el 15 de marzo de 2018, y "la Asociación" presentó el recurso en la misma fecha, es decir dentro del plazo legal.

6.2 Respecto de la Nueva Prueba





RESOLUCIÓN N° 214-2018/SBN-DGPE-SDDI

Al respecto, "la Asociación", adjunta a su recurso la documentación siguiente: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su presidente (fojas 115); **b)** copia simple del certificado de vigencia de la partida registral N° 12569131 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, del 7 de febrero de 2018 (fojas 116); **c)** copia simple del Acta de Acuerdo de Límites Territoriales Proceso de Demarcación y Organización Territorial de la Provincia de Lima con la Provincia Constitucional del Callao del 13 de noviembre de 2012 (fojas 118); **d)** copia simple de la publicación en el diario "El Peruano" de la Ley N° 30196 del 17 de mayo de 2014 (fojas 126); **e)** copia simple del mapa de límites del distrito de Ventanilla publicada en el diario "El Peruano" el 17 de mayo de 2014 (fojas 129); **f)** copia simple del informe técnico de tasación comercial de un inmueble N° 048-18, suscrito por el perito valuador Francisco Jimenez Reategui, el 13 de febrero de 2018 (fojas 130); y, **g)** plano de localización y ubicación, lamina U-01, suscrita por el arquitecto Jose Luis Chong Chang, en marzo de 2018 (fojas 137).



7. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, ha quedado determinado que el presente recurso ha sido presentado dentro del plazo de ley y cuenta con nueva prueba, por lo que cumple con las formalidades de ley, razón por la cual corresponde a esta Subdirección pronunciarse por cada uno de los argumentos de la reconsideración, conforme se detalla a continuación:



a) Respecto al primer argumento

Como parte de la calificación de toda solicitud de venta directa, tal como se indicó en el noveno considerando de "la Resolución", esta Subdirección evalúa en principio que el predio objeto de compraventa sea de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, en segundo orden que constituya un bien de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico. En el supuesto que el predio no sea de propiedad estatal o no ser de libre disponibilidad, se procederá a declarar la improcedencia, sin ser necesario la valoración de cada una de las pruebas aportadas para acreditar el ejercicio de posesión.



En tal sentido, quedó determinado que 943,85 m² (0,17% de "el predio") se encuentra en el distrito de Ventanilla y al no constituir un bien de alcance nacional, y no encontrarse comprendido en un proyecto de interés nacional, según el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 "Ley de Bases de la Descentralización" concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales", corresponde que el Gobierno Regional del Callao evalúe el pedido de venta directa al ser competente sobre dicha jurisdicción, por lo que no corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de adjudicación en venta sobre "el predio".

Asimismo, según lo señalado en el décimo quinto considerando de "la Resolución" se evaluó el área remanente en virtud de los requisitos de la causal c) del artículo

77° de “el Reglamento” según la cual se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros, en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente, advirtiéndose que del análisis de la documentación adjuntada por “la Asociación”, descrita en el tercer considerando de “la Resolución”, “el predio” viene siendo destinado al uso de vivienda lo cual es incompatible con la zonificación del mismo (Otros Usos-Cementerio y PTP-Protección y Tratamiento Paisajista) por lo que basta que no se cumpla con uno de los requisitos para rechazar su solicitud. En ese contexto, cabe señalar que será favorable la calificación de la venta de “el predio” a quien cumpla con los requisitos establecidos en las normas señaladas, por lo que no se tiene establecido la preferencia para la adquisición de predios del estado.

En ese sentido, lo señalado en su primer argumento ha quedado desvirtuado.

b) Respecto al segundo argumento

En relación a lo alegado por “la Asociación” respecto de “el predio”, de conformidad con lo señalado en el décimo considerando de “la Resolución” se determinó, entre otros, que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12652221 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 12) lo cual es reafirmado por “la Asociación” por lo que dicho argumento no modifica en nada lo resuelto por esta Subdirección.

c) Respecto al tercer argumento

En virtud de lo alegado por “la Asociación” respecto de la delimitación distrital de “el predio”, se procedió a evaluar la documentación técnica adjuntada a su recurso de reconsideración, emitiéndose el Informe Preliminar N° 284-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2018 (fojas 142) señalándose en el análisis de la misma que:

- i) “la Asociación” en su solicitud de venta directa y en los documentos técnicos adjuntados a dicha solicitud (fojas 1) indica que “el predio” se ubica en el distrito de Puente Piedra, omitiéndose el límite distrital y el Acta de Acuerdo de Límites Territoriales, lo cual debió ser indicado por el profesional que elaboró dicha documentación ya que con su firma está dando certeza de la veracidad de la información gráfica y literal que elabora;
- ii) Asimismo, precisa que el diagnóstico técnico elaborado por esta Subdirección se realiza, entre otros, en virtud de la Base Gráfica referencial del Concejo de Ministros con la que cuenta esta Superintendencia en donde advertimos que “el predio” recae sobre los distritos de Puente Piedra y Ventanilla; y,
- iii) Siendo que “la Asociación” solicita una nueva evaluación considerando el Plano de Localización y Ubicación (U-01), adjuntado a su recurso, elaborado por el arquitecto Jose Luis Chong Chang, en el que se grafica el nuevo límite distrital de los distritos de Puente Piedra y Ventanilla, según indica “la Asociación”, conforme al Acta de Acuerdo de Límites Territoriales, sin embargo del análisis de dicha documentación se advierte las siguientes observaciones: **a)** no se detalla el cuadro de datos técnicos de cada uno de los puntos de coordenadas aprobados por la Ley N° 30196 “Ley de Redelimitación Territorial entre el distrito de Ventanilla de la Provincia Constitucional del Callao con los distritos de Santa Rosa, Ancón, Puente Piedra y San Martín de Porres de la Provincia de Lima en el departamento de Lima”; y, **b)** no indica el tipo de sistema de coordenadas en el que se encuentra georreferenciado el nuevo límite distrital.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 214-2018/SBN-DGPE-SDDI



En ese contexto, el referido Informe Preliminar concluye que: **a)** el Plano de Localización y Ubicación (U-01) elaborado por el arquitecto Jose Luis Chong Chang no ha sido elaborado sobre la base de la Cartografía Oficial elaborada por el Instituto Geográfico Nacional a escala 1:5000; sistema de coordenadas WGS 84, en donde se representa la redelimitación territorial de los distritos de Puente Piedra y Ventanilla; **b)** no corresponde validar el área de 158,00 m², consignada en el referido plano, con el cual según "la Asociación" manifiesta que "el predio" recae en el distrito de Ventanilla; y, **c)** esta Superintendencia, no define, ni es competente para emitir la información Cartográfica Oficial de los límites jurisdiccionales, ya que compete a las municipalidades involucradas, emitir dicha cartografía.

En virtud de lo expuesto, se determinó que la documentación técnica presentada por "la Asociación" presenta deficiencias, por lo que no se puede validar el área de 158,00 m², que según indica, recae sobre el distrito de Ventanilla, asimismo no es competencia de esta Superintendencia emitir información respecto de los límites jurisdiccionales de los distritos. Cabe precisar que no corresponde a la finalidad del recurso de reconsideración la presentación de documentos que no se ofreció en su oportunidad y/o la modificación de lo solicitado en consecuencia, la aludida documentación no constituye prueba idónea que amerite modificar lo resuelto en "la Resolución".



8. Que, en relación a la documentación detallada en el numeral 6.2 del sexto considerando de la presente resolución debemos señalar lo siguiente:

- 8.1.** La copia del DNI de su Presidente de Consejo Directivo (fojas 115) y la copia simple del certificado de vigencia de la partida registral N° 12569131 (fojas 116), son documentos que solo identifican a su presidente y acreditan su representación.
- 8.2.** La copia simple del Acta de Acuerdo de Límites Territoriales Proceso de Demarcación y Organización Territorial de la Provincia de Lima con la Provincia Constitucional del Callao (fojas 118); la copia simple de la publicación en el diario "El Peruano" de la Ley N° 30196 (fojas 126); la copia simple del mapa de límites del distrito de Ventanilla publicada en el diario "El Peruano" (fojas 129); y, el plano de localización y ubicación, lamina U-01, suscrita por el arquitecto Jose Luis Chong Chang (fojas 137), han sido evaluados en el apartado c) del séptimo considerando de la presente resolución.
- 8.3.** Finalmente, la copia simple del informe técnico de tasación comercial del inmueble N° 048-18 (fojas 130), solo refiere a la evaluación de la tasación de un predio por parte de un particular solicitada por "la Asociación".



En virtud de lo expuesto, se ha determinado que los citados documentos adjuntados como nueva prueba no desvirtúan lo resuelto en "la Resolución", en el extremo que se declaró la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por "la Asociación" por dos razones principales: que 943,85 m² (0,17% de "el predio") se ubica en el distrito

de Ventanilla, por lo que corresponde al Gobierno Regional del Callao evalúe la petición de venta directa por ser de su competencia, y respecto del remanente de 550 332,50 m² (99,83% de "el predio") no se cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", ya que existe incompatibilidad entre el uso de "el predio" (vivienda) y la zonificación vigente del mismo (Otros Usos-Cementerio y PTP-Protección y Tratamiento Paisajista).

9. Que, en atención a lo expuesto, el recurso de reconsideración presentado por "la Asociación" no desvirtúa los fundamentos que sustentan la resolución impugnada, por lo que, corresponde desestimar el recurso reconsideración.



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 y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 363-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0241-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA EL PARAISO – PUENTE PIEDRA**, representada por su presidente Ramiro Jiménez Sagallo, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 108-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2018, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°. Disponer, una vez consentida la presente resolución, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 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