



RESOLUCIÓN N° 289-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 092-2010/SBN-JAD, que contiene la solicitud presentada por **INMUEBLES LIMATAMBO S.A.**, en adelante "la administrada", mediante la cual peticona la compraventa directa del predio de 197 406,00 m², ubicado en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12455885 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con Registro CUS N° 53145 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento" establece que en tanto no concluya el proceso de transferencia de funciones a los Gobiernos Regionales para la administración y disposición de los predios estatales conforme a la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales continuará ejerciendo dichas funciones conforme a la normatividad vigente.

3. 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.

4. Que, mediante el escrito presentado el 05 de octubre de 2009 (S.I. N° 16958-2009, fojas 01-02) y el escrito presentado el 08 de noviembre de 2011 (S.I. N° 18768-2011, foja 93), **INMUEBLES LIMATAMBO S.A.**, en adelante "la administrada", solicita la compraventa directa de "el predio", invocando la causal contenida en el literal a) del artículo 77 de "el Reglamento". Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: 1) Plano Perimétrico-Ubicación de octubre de 2009 (foja 03); 2) Plano de Ubicación de octubre de 2009 (foja 04); 3) Memoria Descriptiva (fojas 05-06); 4) Copia de la Partida Registral N° 11787963 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 07-14); y 5) Copia de la Partida Registral N° 12043789 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 15-16).

5. Que, mediante el Oficio N° 937-2012/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2012 (foja 95-96), se declaró el abandono del procedimiento en vía de regularización.

6. Que, mediante el escrito presentado el 24 de julio de 2012 (S.I. N° 11824-2012, fojas 99-102), "la administrada" interpone recurso de apelación contra el Oficio indicado en el numeral anterior. Dicho recurso fue declarado fundado mediante el Oficio N° 183-2012/SBN-DGPE del 10 de septiembre de 2012 (foja 111), el cual dispuso continuar con el procedimiento de compraventa directa.

7. Que, mediante el escrito presentado el 14 de noviembre de 2012 (S.I. N° 18550-2012, foja 113), el escrito presentado el 04 de marzo de 2013 (S.I. N° 03341-2013, foja 114), el escrito presentado el 30 de junio de 2014 (S.I. N° 13702-2014, foja 129) y el escrito presentado el 18 de febrero de 2015 (S.I. N° 03377-2015, fojas 157-158), "la administrada" solicita la continuación del procedimiento y sustenta su posición remitiendo los siguientes documentos: 1) Copia de la Partida Registral N° 11949246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 131-134); 2) Copia de la Partida Registral N° 11949247 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 135-138); 3) Copia de la Partida Registral N° 11949249 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 139-141); 4) Copia de la Partida Registral N° 11949252 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 142-144); 5) Copia de la Partida Registral N° 11949253 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 145-150); 6) Plano sin fecha (foja 163); 7) Plano denominado "Actualización del Sistema Vial Metropolitano" (foja 164); y 8) Copia de la Ordenanza N° 1614 emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 165-166).

8. 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 solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77 del citado "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 del 05 de septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN").

9. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la compraventa directa de un predio estatal, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77 de "el Reglamento".

10. Que, "la administrada" sustenta su solicitud de compraventa directa invocando el literal a) del artículo 77 de "el Reglamento", el cual dispone:

Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos:

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.

(...)



RESOLUCIÓN N° 289-2016/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, como se puede apreciar, la precitada causal se compone por dos elementos esenciales que tienen que cumplirse conjuntamente: 1) que el predio solicitado en compraventa directa sea colindante con propiedad del solicitante, y 2) que la única forma de acceder directamente al predio solicitado en compraventa directa sea a través de la propiedad del solicitante.

12. Que, el 07 de abril de 2016 profesionales de esta Superintendencia llevaron a cabo la inspección técnica de “el predio”, la cual fue registrada en la Ficha Técnica N° 127-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2016 (foja 192), en la que se registró lo siguiente:

-PREDIO CON ZONIFICACIÓN ZHR Y PTP, LIBRE DE OCUPACIONES Y EDIFICACIONES; SE APRECIA UNA VÍA AFIRMADA CONTROLADA POR EL SOLICITANTE DE LA VENTA, LA CUAL NO ES RECONOCIDA POR LA MML, SIN PERJUICIO DE LA SUPERPOSICIÓN PARCIAL CON LA PROYECCIÓN DE UNA VÍA COLECTORA QUE LA MML IDENTIFICA EN EL EXTREMO NOROESTE DEL PREDIO.

-EN EL EXTREMO ESTE DEL PREDIO SOLICITADO, SE ADVIERTE UNA POSIBLE SUPERPOSICIÓN MENOR, SOBRE APROXIMADAMENTE 217,38 M², CON EL POLÍGONO REFERENCIAL DE LA ZONA ARQUEOLÓGICA LA QUIPA.

- POR PARTE DEL LINDERO SURESTE DEL PREDIO SOLICITADO, POR UN TRAMO DE APROXIMADAMENTE 110 M, SE PUEDE ACCEDER DIRECTA Y NATURALMENTE A ESTE DESDE EL PREDIO COLINDANTE DE PROPIEDAD DEL ESTADO (PR N° 11787963 DE LA O.R. DE LIMA), DEBIDO A QUE EN ESTA ZONA AMBOS PREDIOS MANTIENEN CONTINUIDAD FÍSICA CON PENDIENTE SUAVE Y SUELO FIRME.

- EN SUMA, EN EL PRESENTE CASO, LA PROPIEDAD DEL SOLICITANTE, NO CONSTITUYE EL ÚNICO ACCESO DIRECTO AL PREDIO MATERIA DEL PEDIDO DE VENTA, SIENDO QUE A ESTE TAMBIÉN SE PUEDE ACCEDER DIRECTA Y NATURALMENTE DESDE EL PREDIO COLINDANTE DE PROPIEDAD DEL ESTADO. [énfasis agregado]



13. Que, tal y como consta en la precitada Ficha Técnica y en Informe Brigada N° 096-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2016 (fojas 171-175), se puede acceder a “el predio” no únicamente a través de los predios de propiedad de “la administrada” inscritos en las Partidas Registrales N° 12043789, 11949246 y 11949247 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, sino que también se puede acceder directamente a “el predio” por el predio colindante de propiedad del Estado, inscrito en la Partida Registral N° 11787963 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.



14. Que, en ese sentido, en el caso concreto se ha verificado que existe un acceso directo a “el predio” distinto al correspondiente a la propiedad de “la administrada”; por lo tanto, la propiedad de “la administrada” no constituye el único acceso directo a “el predio”, por lo que no se cumple la causal de compraventa directa contenida en el literal a) del artículo 77 de “el Reglamento”.



15. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que la propiedad de “la administrada” no constituye el único acceso directo a “el predio”, por lo que no se cumple con la causal de colindancia y único acceso directo contenida en el literal a) del artículo 77 de “el Reglamento”; por lo tanto, debe declararse improcedente la solicitud de compraventa directa de “el predio” formulada por “la administrada”.

16. Que, según el Informe Técnico-Legal N° 332-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2015, debe declararse improcedente la solicitud de compraventa directa de “el predio” formulada por “la administrada”.

17. Que, la presente comunicación no otorga ningún derecho a los solicitantes, es decir que no se está otorgando derecho a ocupar el predio, realizar trámite alguno ante instancias administrativas, ni a contratar con terceros. Asimismo, esta Superintendencia no asume responsabilidad alguna por las inversiones que se realicen sobre el bien, y se reserva la facultad de determinar el mejor uso posible de la propiedad estatal.

18. Que, las ocupaciones que se realicen sobre los predios de propiedad del Estado sin contar con un título válido (de propiedad o uso) que haya sido emitido por una entidad competente, es **ilegal**, por lo que serán materia de denuncia y sanción, en aplicación de las normas de la materia.

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, la Ley N° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, la Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **INMUEBLES LIMATAMBO S.A.**, mediante la cual peticiona la compraventa directa del predio de 197 406, 00 m², ubicado en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12455885 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con Registro CUS N° 53145 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP).

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

Regístrese, y comuníquese.

POI N° 5.2.1.6

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