



RESOLUCIÓN N° 0291- 2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 629-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA RESIDENCIA INCA STONE**, representado su Presidente de Consejo Directivo **ERWIN JAVIER ARRUNATEGUI MORI** mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio 150 000.00 m² ubicado en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, 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, 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, mediante escrito presentado el 21 de octubre de 2015 (S.I. N° 24706-2015) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA RESIDENCIA INCA STONE**, representado su Presidente de Consejo Directivo **ERWIN JAVIER ARRUNATEGUI MORI** (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” en mérito del literal d) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** copia certificada de la Vigencia de Poder N° 00093723 del 25 de septiembre de 2015 suscrito por la abogada certificadora Claudia Cecilia Puican Sanchez (fojas 5) **b)** copia certificada de la partida registral N° 70360378 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 6); **c)** memoria descriptiva suscrito por el arquitecto Victor Lizardo Salinas Ortega (fojas 12); **d)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Victor Lizardo Salinas Ortega (fojas 14) **e)** copia legalizada del contrato de transferencia de posesión del 6 de abril de 2013 (fojas 15); **f)** copia legalizada de la Certificación N° 045-D.G.I-GV-2004 del 10 de mayo de 2004



(fojas 17) **g)** copia legalizada de la Carta N° 174-2003-EPy del 29 de mayo de 2003 emitido por SEDAPAL **h)** copia legalizada del Acta de Asamblea General del 30 de septiembre de 2009 (fojas 21) **i)** copia legalizada del libro de padrón de socios N° 02 del 16 de octubre de 2015 (fojas 25).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”, desarrollado 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN).

5. Que, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado representado por esta Superintendencia, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del “Reglamento”.

6. Que, el 03 de junio de 2012 entró en vigencia el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, mediante el cual se agregó el literal d) del artículo 77° cuyo texto es el siguiente:

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:

“(…)

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, **encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión** y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, **con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010**, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades [énfasis agregado].

(…)”

7. Que, mediante Informe de Brigada N° 1631-2015/SBN-DGPE-SDDI del 2 de diciembre de 2015 complementado con el Informe de Brigada N° 671-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2016, se determinó lo siguiente:

“(…)”

4.1 Se verifica que “el predio” se encuentra :

- a) Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 70373386 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, **a favor del Estado - SBN**, con registro SINABIP N° 2126 del Libro Callao, CUS N°54460, con un área de 50 778,88 m² ó 5,0778 ha (33.09% del área). Cabe indicar que el aplicativo SINABIP registra procesos judiciales en dicho asiento.
- b) Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 07015046 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, **a favor del Estado**, dentro del Área 1 – Remanente I de la Parcela A, con registro SINABIP N° 1725 del Libro Callao, CUS N°14808, con un área de 73 540,78 m² ó 7,3540 ha (47.92% del área). Cabe indicar que el aplicativo SINABIP registra procesos judiciales en dicho asiento.
- c) Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 70069140 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, **a favor de terceros** (Asociación de Vivienda Santa Rosa), con registro SINABIP Municipal cancelado N° 9 del Libro Callao, CUS N°15156; con un área de 28 770,07 m² ó 2,8770 ha (18.75% del área).
- d) Parcialmente **en ámbito donde no se observa inscripción registral a favor del Estado** representado por esta Superintendencia con un área de 364.27 m² ó 0,0364 ha (0.24% del área).

4.2 Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, mediante Oficio N° 001-2016/MDV-GDU del 09 de febrero de 2016, la Municipalidad Distrital de Ventanilla, señala que de acuerdo al Informe N° 014-2016/MDV-SGCPU-DAZ el área solicitada por el administrado, se encuentra superponiéndose gráficamente con el perímetro y área urbana perteneciente a la Urb. Santa Rosa , inscrita en la Partida Registral N° 70069140 conforme al proyecto de habilitación urbana de oficio aprobado por dicha entidad edil, y que de acuerdo al plano adjunto comprende manzanas, calles y avenidas pertenecientes a dicha habilitación; bajo ese contexto, **se debe indicar que el predio solicitado por el administrado no se encuentra delimitado en su totalidad, restringiendo el acceso a terceros, como indica la causal, siendo que como se ha demostrado que parte del mismo, viene siendo ocupado por la Urb. Santa Rosa.**

(…)”





RESOLUCIÓN N° 0291- 2016/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, para la causal prevista en el literal d) del artículo 77° de “el Reglamento” se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **a)** el área se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; **y, b)** dicha delimitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

9. Que, en ese sentido de la evaluación a la documentación técnica remitida se ha determinado que “el predio” se encuentra: **a)** parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 70373386 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, a favor del **Estado - SBN**, con CUS N° 54460 con un área de 50 778,88 m² (33.09% del área); **b)** parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 07015046 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao a favor del **Estado** dentro del Área 1 –Remanente I de la Parcela A con CUS N° 14808, con un área de 73 540,78 m² (47.92% del área); **c)** parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 70069140 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao a favor de **terceros (Asociación de Vivienda Santa Rosa)** con registro SINABIP Municipal cancelado N° 9 del Libro Callao y CUS N°15156 con un área de 28 770,07 m² (18.75% del área) **y d)** parcialmente **en ámbito donde no se observa inscripción registral a favor del Estado** representado por esta Superintendencia con un área de 364.27 m² (0.24% del área).

10. Que, asimismo de la evaluación efectuada en gabinete se advierte que sobre parte “el predio” se encuentra la habilitación urbana de la urbanización Santa Rosa, tal como se indica en el Oficio N° 001-2016/MDV-GDU del 09 de febrero de 2016, con el cual la Municipalidad Distrital de Ventanilla señala que de acuerdo al Informe N° 014-2016/MDV-SGCPU-DAZ el área solicitada por “la Asociación” se encuentra superpuesto gráficamente con el perímetro y área urbana perteneciente a la urbanización Santa Rosa, inscrita en la partida registral N° 70069140 conforme al proyecto de habilitación urbana de oficio aprobado por dicha entidad edil, y que de acuerdo al plano adjunto comprende manzanas, calles y avenidas pertenecientes a dicha habilitación.

11. Que, teniendo en cuenta lo señalado en el considerando anterior se desprende que la solicitud de venta directa no cumple con las condiciones establecidas por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, es decir, no se encuentra delimitado en su totalidad y no restringe el acceso a terceros, toda vez que, ha quedado demostrado que parte del mismo viene siendo ocupado por la urbanización Santa Rosa.

12. Que, en ese sentido de lo expuesto decimo y onceavo existe razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación”; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, 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, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 0355-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2016.





SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE BIENDA RESIDENCIA INCA STONE**, representado su Presidente de Consejo Directivo **IRWIN JAVIER ARRUNATEGUI MORI** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo consentido la presente Resolución.

Artículo 3°.- DERIVAR el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo quinto considerando de esta resolución.

Regístrese, y comuníquese.
POI N° 5.1.1




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