



RESOLUCIÓN N° 317-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 331-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CIVIL - ASISTEPOL**, representada por su presidente Carlos Denis Estrada Salinas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 15 961,00 m², ubicado en la avenida Los Eucaliptos con la avenida General Alipio Ponce Vásquez, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 oficio N° 115-2016-VIVIENDA-VMVU presentado el 01 de febrero de 2016 (S.I. N° 07930-2016), el Arq. Ricardo Vidal Núñez Viceministro de Vivienda y Urbanismo nos corre traslado de la solicitud de venta directa formulada por la ASOCIACIÓN CIVIL-ASISTEPOL representada por su presidente Carlos Denis Estrada Salinas (en adelante "el administrado"), respecto de "el predio". Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de la vigencia de poder de Consejo Directivo de "el administrado", emitida el 28 de marzo de 2016 (fojas 5); **b)** perfil del "proyecto de reinserción socio-económica para las víctimas sobrevivientes de las minas antipersonal en el Perú" del 29 de marzo de 2016 (fojas x6); **c)** copia simple del registro de constitución de asociaciones de "el administrado" inscrito en la partida N°



13050577 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX-Sede Lima del 15 de febrero de 2016 (fojas 14); **d**) copia simple del documento nacional de identidad de Carlos Denis Estrada Salinas (fojas 16); **e**) copia simple del oficio N° 2547-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2015 (fojas 17); **f**) certificado de búsqueda catastral de “el predio” expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX-Sede Lima del 01 de marzo de 2016 (fojas 18); **g**) copias certificadas de las partidas N° 44903679, P03239775, P03180899 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX-Sede Lima del 18 y 21 de marzo de 2016 (fojas 20); **h**) memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el Ing. Julio Rubén Lazo Castillo del 11 de febrero de 2016 (fojas 52); **i**) imágenes de “el predio” (fojas 56); **j**) plano de ubicación de “el predio” suscrito por el Ing. Julio Rubén Lazo Castillo del 05 de febrero de 2016 (fojas 60); y, **k**) plano perimétrico y ubicación de “el predio” suscrito por el Ing. Julio Rubén Lazo Castillo del 05 febrero de 2016 (fojas 61).

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”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “el administrado”, es el literal b) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:

“(…)

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.

“(…)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva”

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

6. Que, asimismo 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...”.

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, en el sentido, 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**





RESOLUCIÓN N° 317-2016/SBN-DGPE-SDDI



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 administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una 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 de 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", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe Bridada N° 647-2016/SBN-DGPE-SDDI del 05 de mayo de 2016 (fojas 62), el cual concluye respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

- Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión denominado Parque Ecológico - Camposanto Santa Rosa de Lima inscrito a favor del **Estado Peruano**, en la Partida N° 44903679 de la Oficina Registral de Lima, signado con Registro SINABIP N° 1186 del Libro de Lima y Registro CUS N° 25856; en un área de 6 069,26 m² (representa el 38.03% del área solicitada); revisado el aplicativo SINABIP "el predio" tiene 1 proceso judicial no concluido, siendo el demandante Asociación Programa y demandado SBN y el Ministerio del Interior (Materia Legal de Impugnación de Resolución Administrativa).
- Parcialmente superpuesto con **área de circulación** del predio inscrito a favor del **Estado** representado por El **Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI**, de conformidad con lo establecido en el artículo 3° del decreto supremo 008-2007-Vivienda, en la Partida N° P03239775 de la Oficina Registral de Lima; en un área 6 769,13m² (representa un 42.41 % del área solicitada).
- Parcialmente superpuesto con el Lote 16-MZ. B del predio inscrito a favor de Marcos Bautista Edith Doris y Bautista Bendezu Domingo Guzman, en la Partida N° P03240059 de la Oficina Registral de Lima; en un área 0,016m² (representa un 0.0001 % del área solicitada).
- Parcialmente superpuesto con el Lote 15-MZ. B del predio inscrito a favor de Marcos Valerio Constantino Lilian y Santos Medina Jubita Flor, en la Partida N° P03240058 de la Oficina Registral de Lima; en un área 1,61 m² (representa un 0.01% del área solicitada).
- Parcialmente superpuesto con el Lote 14-MZ. B del predio inscrito a favor de Marcos Valerio Atilio Augusto y Flores Alvarado Margarita, en la Partida N° P03240057 de la Oficina Registral de Lima; en un área 0,03 m² (representa un 0.0002 % del área solicitada).
- Parcialmente superpuesto con **área de circulación** del predio inscrito a favor de **Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI**, en la Partida N° P03180899 de la Oficina Registral de Lima; en un área 120,71 m² (representa un 0.76 % del área solicitada).
- Y lo que resta de área se encuentra sin inscripción registral; que es un área de 3 000,24 m² (representa un 19.55 % del área solicitada).



4.1. Según el plano de Zonificación General de Lima Metropolitana – San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo- área de tratamiento normativo I y Barranco, Surquillo y un Sector de Chorrillos y Santiago de Surco, aprobado mediante Ordenanzas Municipales N° 1084-MML publicado el 18-10-2007 y N° 1076-MML publicado el 08-10-2007 “el predio” se superpone de la siguiente manera:

- en un área 6 069,26 m² (representa un 38.03% del área solicitada) se superpone con Zonificación Otros Usos-OU.
- en un área 1,66 m² (representa un 0.0103 % del área solicitada) se superpone con Residencial de Densidad Media-RDM.
- Y el área restante se superpone con sección vial en 9 890,08 m² (representa un 61.96 % del área solicitada).

(...)”

12. Que, de la información técnica vertida en el informe glosado en el considerando precedente y de la revisión de las partidas N° 44903679, P03239775, P03180899, P03240059, P03240057 y P03240058, se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

- Respecto a la partida registral N° 44903679 (sobre la cual recae el 38.03 % del área solicitada), en el Asiento 1 del rubro c) consta inscrita la independización a favor del Estado destinada a la ampliación del Centro de Instrucción de la Benemérita Guardia Civil del Perú, en mérito a la venta otorgada por la Fundación de Obras Pías mediante Escritura Pública del 21 de julio de 1969, referida a la expropiación en razón de necesidad y utilidad, conforme al Decreto Supremo N° 031 del Ministerio de Gobierno y Policía del 28 de agosto de 1968. Cabe precisar que revisado el título archivado que dio origen dicha inscripción, se observa que la adjudicación por expropiación se celebró por la Fundación de Obras Pías Ignacia R, de Canevaro (entidad expropiada), en favor del Estado representado por el Director del Centro de Instrucción de la Benemérita Guardia Civil del Perú (hoy Policía Nacional del Perú), por tanto no es de titularidad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 20).
- Respecto a las partidas registrales N° P03239775 y P03180899 (sobre las cuales recae el 43.17% del área solicitada), se advierte que se encuentran inscritas a favor del Estado representado por COFOPRI y COFOPRI respectivamente, las mismas que provienen de procesos de formalización de la propiedad informal con la intervención de la mencionada Entidad, de conformidad con el Decreto Supremo N° 013-99-MTC; quien determinó respecto a dichas áreas que corresponden a circulación, las cuales constituyen bienes de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, según el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”¹ en concordancia con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú (fojas 23).
- Respecto a las partidas registrales N° P03240059, P03240058 y P03240057 (sobre las cuales recae el 0.00103 % del área solicitada), se observa que la titularidad está registrada a favor de terceros, por tanto esta Superintendencia no es competente para realizar actos de disposición sobre dichas partidas, conforme a lo estipulado en el artículo 32° de “el Reglamento” (fojas 64).
- Respecto al área de 3 000,24 m² (que representa el 19.55 % del área solicitada) se concluye que no cuenta con inscripción registral a favor del

1a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.





RESOLUCIÓN N° 317-2016/SBN-DGPE-SDDI

Estado, representado por esta Superintendencia, en ese sentido, resulta de aplicación lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”, el cual estipula que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

13. Que, en virtud de lo expuesto en los considerandos décimo primero y décimo segundo precedentes, para esta Subdirección ha quedado demostrado que: i) “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por tanto no puede ser materia de acto de disposición alguno; además, ii) parte de “el predio” se superpone con área de circulación, que constituye bien de dominio público; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa peticionada por “el administrado”, de conformidad con la normativa señalada en el octavo y décimo considerando; debiéndose disponer su archivo una vez consentida la presente resolución.

14. Que, sin perjuicio de lo señalado, esta Subdirección solicitará a Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, que evalúe las acciones de saneamiento correspondientes, toda vez que la partida registral N° 44903679 se encuentra inscrita a favor del Estado, cuando del título archivado que generó dicho registro se desprende que la titularidad recae sobre Estado representado por el Centro de Instrucción de la Benemérita Guardia Civil del Perú (hoy Policía Nacional del Perú); asimismo, evalué la inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia de parte de “el predio” que no cuenta con inscripción registral.

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 358-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN CIVIL - ASISTEPOL**, representada por su presidente Carlos Denis Estrada Salinas, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



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