



RESOLUCIÓN N° 358-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de junio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 202-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS PILARES DE CHILLÓN**, representada por su presidente Edwin Villaverde Fasabi, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 13 363,12 m², ubicado en el Sector Las Laderas, en el distrito de Puente Piedra, 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 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 10 de marzo de 2017 (S.I. N° 07279-2017) Asociación de Vivienda Los Pilares de Chillón, representada por su presidente Edwin Villaverde Fasabi (en adelante "la Asociación") solicita la venta de "el predio" en virtud de la causal e) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1 y 2). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 008-2017-SGOPHU/GDUE-MDPP emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 11 de enero de 2017 (fojas 3); **b)** copia simple del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 012-2017-SGOPHU/GDUE-MDPP emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 16 de enero de 2017 (fojas 4); **c)** certificado de zonificación y vías N° 331-2017-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 20 de febrero de 2017 (fojas 5); **d)** plano N°




575—Z-2017-MML/GDU-SPHU/DC emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 6); **e**) partida N° P01249024 de la Oficina Registral de Lima (fojas 7 al 10); **f**) partida N° P01249072 de la Oficina Registral de Lima (fojas 11 al 15); **g**) Declaración Jurada de Impuesto Predial (PU – HR) de los años 2016 y 2017 (fojas 16 al 19); **h**) partida N° 13537311 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 22 al 24); **i**) Oficio N° 5232-2016/SBN-DNR-SDRC (fojas 36); **j**) certificado de búsqueda catastral emitido el 1 de diciembre de 2016 (fojas 26); **k**) certificado de búsqueda catastral emitido el 16 de diciembre de 2016 (fojas 27 y 28); **l**) plano de ubicación y localización emitido en diciembre de 2016 (fojas 29); **m**) memoria descriptiva emitida en diciembre de 2016 (fojas 31 al 36); y, **n**) plano perimétrico emitido en diciembre de 2016 (fojas 37).



4. 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 sólo bajo la modalidad de subasta pública **y, excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el 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 (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”) y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.



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



6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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, 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por la administrada, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



RESOLUCIÓN N° 358-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, la información indicada en el considerando que antecede ha sido corroborado con el Informe de Brigada N° 503-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2017 (fojas 38 y 39); por el cual se concluyó lo siguiente:

(...)



4.1 "El predio", se encuentra totalmente en un ámbito sin antecedentes registrales; según el certificado de búsqueda catastral del 16 de diciembre del 2016, expedido por los Registros Públicos, "el predio" se encuentra *"en zona donde hasta la fecha no se ha encontrado información gráfica de planos con Antecedentes Registrales"*. Por lo que deberá solicitarse a la SDAPE, evalúe la primera inscripción de dominio.

4.2 Respecto de la causal invocada por "el administrado" (causal "e"), no se cumple con dicha causal, debido a lo siguiente:

- Al contar "el predio" con zonificación de **Protección y Tratamiento Paisajista - PTP, no le corresponde área de lote normativo.**
- Asimismo los predios inscritos en las Partida N° P01249024 y N° P01249072 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, correspondientes a los lotes 51 y 99 de la MZ Z del Pueblo Joven Laderas de Chillón, **no son colindantes con "el predio"**. Además, en el caso del primero, es de propiedad de Núñez Leonardo Hilda Rosa y Córdova Honores Jorge Andres, siendo este último, el vocal de la **Asociación de Vivienda Los Pilares de Chillón**; y en el caso del segundo, es de propiedad de Muñico Casas Edith y Villaverde Fasabi Edwin, siendo este último, el presidente de la **Asociación de Vivienda Los Pilares de Chillón**.

(...)"



11. Que, en mérito a lo señalado en el considerando precedente, se advierte de "el predio" lo siguiente: **i)** no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; **ii)** se encuentra en zonificación PTP Protección y Tratamiento Paisajístico de acuerdo al plano de Zonificación de los usos de suelo de Lima Metropolitana; y, **iii)** los predios inscritos en las partidas N° P01249024 y N° P01249072 de la Oficina Registral de Lima no son colindantes con el predio submateria.



12. Que, en atención a lo señalado en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa de "la Asociación" deviene en improcedente toda vez que "el predio" no cuenta con inscripción a nombre del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución y el artículo 48^{o1} de "el Reglamento".

13. Que, no obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, conforme sus atribuciones.

¹ **Artículo 48.-** Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición. Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)



De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe Técnico Legal N° 455-2017-SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2017

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS PILARES DE CHILLÓN**, representada por su presidente Edwin Villaverde Fasabi, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 5.2.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES