

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 374-2016/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 27 JUN. 2016

VISTO:




El Expediente N° 627-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VISTA MAR EL NORTE**, representada por su presidente Jenny Maritza Huerta León, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 811 562,1791 m², ubicado a la altura del km 38 - 39, margen derecha de la carretera Panamericana Norte, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, la cual se encuentra superpuesta sobre área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 12175571 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con registro CUS N° 41656, 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, a través del Memorándum N° 1527-2015/SBN-DGPE-SDS del 26 de octubre de 2015, se derivó el escrito presentado el 22 de junio de 2015 (S.I. N° 14395-2015) por la Asociación de Vivienda Vista Mar del Norte, representada por su presidente Jenny Maritza Huerta León (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” de acuerdo al literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 a 3). Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **1)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita el

29 de diciembre de 2014 por el ingeniero civil Victorino Atilio Revilla Sarmiento (fojas 4); **3)** plano perimétrico y localización lámina P-01 suscrito en enero de 2015 por el ingeniero civil Victorino Atilio Revilla Sarmiento (fojas 7); **4)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Sima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 23 de febrero de 2015 (fojas 8); **5)** copia simple copia certificada de la partida registral N° 13264279 del Registro de Personas Jurídicas, expedida por la Oficina Registral Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, el 1 de junio de 2015 (fojas 9); **6)** copia simple del primer testimonio correspondiente al año 2014 emitido por Notario sobre constitución de la asociación denominada “Asociación de Vivienda Vista Mar del Norte”, con fecha 10 de junio de 2014; **7)** copia simple del certificado notarial de apertura del Libro denominado Actas de la Asamblea General N° 01, correspondiente a la “Asociación de Vivienda Vista Mar del Norte”, expedido el 26 de mayo de 2014 (fojas 22 a 55); **8)** copia simple del certificado notarial de apertura del Libro denominado Padrón de Socios N° 02, correspondiente a la “Asociación de Vivienda Vista Mar del Norte”, expedido el 12 de enero de 2015 (fojas 56 a 86); **9)** copias de fotografías sobre “el predio” (fojas 87 a 109); **10)** copia simple del cargo de recepción de 28 de abril de 2015 otorgado por la Municipalidad Distrital de Ancón en relación a la Carta N° 01-2015-JMHL/ASOC.VIV.”VISTA MAR DEL NORTE” (fojas 110); y **11)** copia simple del cargo de recepción de 26 de mayo de 2015 otorgado por la Municipalidad Distrital de Ancón en relación a la solicitud de procedimiento de evaluación previa con silencio administrativo positivo, presentada por la “Asociación” (fojas 114).



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).



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° 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 la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta Subdirección como 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



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, 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.



RESOLUCIÓN N° 374-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.



10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, en ese sentido, como parte de la etapa de calificación se ha emitido el Informe de Brigada N° 564-2016/SBN-DGPE-SDDI de 21 de abril de 2016 (fojas 126), según el cual, se concluye respecto de "el predio" lo siguiente:

(...).

4.1. *El predio, luego de la digitalización de los datos técnicos del plano perimétrico en datum PSAD56, se ha obtenido un área de 811 562,18 m², la misma que es concordante con el área consignada en el plano, que es de 811 1562,20 m².*

4.2. *El predio, superpuesto con la base gráfica única SBN, se visualiza que gráficamente se superpone en su totalidad (100%) dentro de un predio de mayor extensión inmatriculado en la partida 12175571 a favor del Estado del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 41656 y SINABIP N° 17115. Se advierte que en la partida existen procesos judiciales pendientes de resolver y en el rubro F00001, mediante Resolución 105-2010/SBN-GO-JAD, de fecha 06 de julio de 2010, se transfiere la administración del predio a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el marco de lo dispuesto por la Ordenanza N° 1018-MML del 29 de mayo de 2007, con el objetivo que se destine a Parque Zonal información que resulta concordante con el certificado de búsqueda catastral adjunto en el expediente de la administrada, con número de atención 128423 de fecha 20/01/2015, en lo que a la partida se refiere.*

4.3. (...).

4.4. *El predio, según el aplicativo Geocatmin del INGEMMET, se superpone aproximadamente 64,59% (524 202,7166 m²) con la concesión minera con código 010040505 denominada EL LEÓN DE LA TRIBU DE JUDÁ, con su titular S.M.R.L EL LEÓN DE LA TRIBU DE JUDÁ, siendo su estado titulado; también un 16,61% (134 815,9186 m²) con la concesión identificada con código 010258093, denominado CRUZ DEL NORTE N° 8, siendo el titular Minera Carabayllo S.A cuyo estado es titulado y el 4,83% (39 198,0124 m²) se encuentra dentro de la concesión minera con código 010334104, con su titular SAN SEBASTIÁN UNO, con su titular Roberto Carlos Torpoco Céspedes, cuyo estado es titulado. En tanto que el 13,97% (113 345,5315 m²) del área restante no se encuentra dentro de la concesión minera.*

4.5. *El predio, superpuesto con el plano de zonificación del Distrito de Ancón, Área de tratamiento normativo I y IV, plano N° 01, de fecha mayo 2007, según ordenanza N° 1018-MML, del 26.04.2007, publicado el 11.07.07 se ha determinado que aproximadamente el 95,29% se encuentra dentro de zona de recreación pública el 2,16% se ubica en vivienda taller (VT) y el 2,05% se encuentra fuera de zonificación por encontrarse en la vía de la carretera*



Panamericana Norte. Se advierte que la administrada no adjunta el correspondiente certificado de zonificación y vías o el de parámetros urbanísticos de acuerdo a la causal invocada.

(...).”

12. Que, en virtud de lo señalado precedentemente, se procedió a revisar la partida N° 12175571, advirtiéndose en el asiento F00001 que mediante Resolución N° 105-2010/SBN-GO-JAD del 6 de julio de 2010, expedida por la Jefatura de Adjudicaciones de esta Superintendencia, y en el marco dispuesto por la Ordenanza N° 1018-MML emitida por la Municipalidad de Lima Metropolitana con fecha 29 de mayo de 2007, se aprobó la transferencia de “el predio” en administración a favor de dicha Municipalidad, para que sea destinado a Parque Zonal.



13. Que, en ese sentido, es conveniente precisar que “el predio” constituye un bien de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”², por cuanto está destinado a ser parque zonal, por cuya razón, deberá declararse la improcedencia de lo solicitado.

14. Que, en virtud de lo expuesto en el undécimo y duodécimo considerandos de la presente resolución, ha quedado demostrado que “el predio” está superpuesto con área que constituye bien de dominio público; en tal sentido, de conformidad al literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° y artículo 74° del “Reglamento”, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compra venta sólo bajo la modalidad subasta pública y excepcionalmente por compra venta directa; siempre que dichos bienes no sean de dominio público; 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.



15. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General y el Informe Técnico Legal N° 420-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VISTA MAR EL NORTE**, representada por su presidente Jenny Maritza Huerta León, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.



¹ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² **a) 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**



RESOLUCIÓN N° 374-2016/SBN-DGPE-SDDI

TERCERO: DERIVAR el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.
P.O.I 5.2.1.8



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