

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 387-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de junio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 584-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "INCA STONE II"**, representada por su Presidente, **VICTOR EDUARDO RENGIFO CORCUERA**, a través de la cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 1 184 271.88 m², ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 46358279 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y registrado en el código CUS N° 25660, 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, mediante escrito presentado el 21 de julio de 2016 (S.I. N° 19401-2016), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "INCA STONE II"** (en adelante "la Asociación"), solicita la **VENTA DIRECTA** de "el predio". Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** copia de DNI (Foja 1); **b)** plano perimétrico Lámina P-1 de octubre de 2014, firmado por el Ingeniero Julio César Ramos Gonzaga (CIP. N° 92823), visado por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 13 de noviembre de 2014, en el que se describe a "el predio" (fojas 7); **c)** memoria descriptiva de octubre de 2014, firmado por el Ingeniero Julio César Ramos Gonzaga (CIP. N° 92823), en el que



se describe a “el predio” (fojas 8); **d**) certificado de habilidad del Ingeniero Julio César Ramos Gonzaga (CIP. N° 92823) emitido el 14 de enero de 2016 (fojas 26); **e**) copia de la partida registral N° 46358279 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 27- 35); **f**) copia de certificado de búsqueda catastral (Atención N° 502503038), emitida el 9 de febrero de 2016 (fojas 36-37); **g**) copia de memoria descriptiva N° 789-2009/SBN-GO-JAD y Plano N° 1223-2009/SBN-GO-JAD, emitidos por la entonces Jefatura de Adjudicaciones de la SBN (fojas 38-40); **h**) Copia de la partida registral N° 13224378 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 41-43); **i**) Vigencia de Poder emitida el 30 de mayo de 2016, en que se señala, entre otros, a Víctor Eduardo Rengifo Corcuera como Presidente de “la Asociación” (fojas 44); **j**) copia certificada de la minuta de compraventa que otorga Hover Juan Padilla Sánchez y Gladys Antonieta Zenobio Villanueva, a favor de “la Asociación”, respecto al predio de 1 193 034,40 m² situado en la caleta denominada “Playa Hondable”, el cual, según señalan los vendedores, lo adquirieron mediante Certificado de Adjudicación N° 023-85 DR.VI/JOAL/ATDALU, emitido por el Ministerio de Agricultura Región Agraria VI-Lima, el 27 de agosto de 1985 y Resolución de la Dirección General N° 42 MINAGRI del 10 de octubre de 1985 (fojas 45-46); **k**) copia certificada del Certificado de Adjudicación N° 023-85 DR.VI/JOAL/ATDALU del Ministerio de Agricultura Región Agraria VI-Lima, del 27 de agosto de 1985 (fojas 47); **l**) copia certificada de la Resolución de la Dirección General N° 42 MINAGRI del 10 de octubre de 1985 (fojas 48-49); **m**) copia certificada de Constatación y Verificación de Hechos, según inspección del 5 de julio de 2003, sobre el terreno situado en el lugar denominado “Playa Hondable”, de 1 193 034,40 m² (fojas 50-51); **n**) Resolución Sub-prefectural N° 428-2006-SAGS-1508-P-LIMA/S-LIM del 8 de junio de 2006, en el que se resuelve estimar garantías posesorias a favor de Hover Juan Padilla Sánchez, solicitada en un área de 1 193 034,40 m² ubicado en el lugar denominado “Playa Hondable”, en contra de Julio Félix Rivera (fojas 52); **ñ**) Resolución de Gerencia N° 424-2014-GDUE/MDSR, emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 13 de noviembre de 2014, en el que declara factible la visación del Plano Perimétrico PP-01 (fojas 53-54); **o**) recibo de pago por concepto de impuesto predial de los años 2014, 2015 y 2016, cancelado el 3 de junio de 2016 (fojas 55-56); **p**) declaración jurada de autoevaluó e impuesto predial, correspondiente a los años 2014, 2015 y 2016, declaradas por “la Asociación” (fojas 57-62); **q**) constancia de no adeudo N° 0076-2016-MDSR/SG del 3 de junio de 2016, emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, emitida a “la Asociación” (fojas 63); **r**) gráficos del complejo eco turístico con viviendas sociales de articulación turística en “Playa Hondable” de la localidad de Santa Rosa-Lima (fojas 64-67); **s**) copia de la Resolución Suprema del 9 de julio de 1968, en el que se dispone la primera inscripción de dominio de terreno a favor a del Estado (fojas 68-85); **t**) Plano de Lotización y Distribución LP-01, sin firma (fojas 86); **u**) Certificado de Búsqueda Catastral (Atención N° 3643779), emitida el 2 de noviembre de 2016, en el que se indica que el área de 1 184 271,88 m² materia de consulta, se encuentra sobre el ámbito inscrito en la partida N° 46358279 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 91-92); **v**) fotos del predio materia de interés (fojas 157-162); **y**, **w**) copia del Proyecto de Inversión denominado “Construcción del Parque Eco Turístico con Viviendas Sociales de articulación turística en Playa Hondable de la localidad de Santa Rosa-Lima” (fojas 163-610).

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 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° 003-2011/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).



RESOLUCIÓN N° 387-2017/SBN-DGPE-SDDI

5. Que, de la documentación presentada por “la Asociación”, se verifica que el procedimiento administrativo solicitado es la VENTA DIRECTA de “el predio”; no obstante, no indica la causal de excepción en la cual se enmarca su solicitud, conforme a lo establecido en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, como parte de la calificación formal al procedimiento, se efectuó el diagnóstico técnico en gabinete, respecto de la documentación técnica remitida por “la Asociación”, diagnóstico que fue recogido en el Informe de Brigada N° 195-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2017 (fojas 611), concluyendo en lo siguiente:

(...)

- 4.1 “La ASOCIACIÓN DE VIVIENDA INCA STONE II, ha solicitado la venta directa del predio de 1 184 271,88 m², ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, correspondiente a la propiedad del Estado inscrita en la Partida Registral N° 46358279 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y registrado en el código CUS 25660. Para estos efectos el administrado no ha indicado la causal de excepción para el procedimiento.
- 4.2 El predio materia de solicitud, se encuentra AFECTADO EN USO a favor del Ministerio de Guerra, actual Ministerio de Defensa-Ejército del Perú, en virtud de la Resolución Suprema N° 971-H del 4 de octubre de 1966, tal como se verifica en la anotación del Asiento D00002 de la Partida Registral N° 46358279 antes citada, situación en la cual se trata de un predio de propiedad del Estado que NO es considerado de libre disponibilidad.
- 4.3 Documentalmente no se ha demostrado antigüedad de posesión por parte de la Asociación solicitante, sobre el predio materia de interés, anterior al 25 de noviembre de 2010.
- 4.4 El predio solicitado, se encuentra parcialmente afectado por la Vía colectora “acceso Santa Rosa”, encontrándose en mayor proporción en zona de habilitación recreacional ZHR (aprox. 95%), y el área restante en zona de protección y tratamiento paisajista PTP.
- 4.5 De las imágenes referenciales, desde el año 2003 hasta el año 2016, solo se advierte ocupación sobre aproximadamente el 10% del terreno.

(...)

7. Que, del diagnóstico técnico antes detallado, se desprende que si bien es cierto que “la Asociación” solicitó la venta directa de “el predio” sin precisar alguna de las causales establecidas en el artículo 77° de “el Reglamento”, también lo es que, sin perjuicio de dicha observación formal, **“el predio” se encuentra AFECTADO EN USO a favor del Ministerio de Defensa - Ejército del Perú**, en virtud de la Resolución Suprema N° 971-H del 04 de octubre de 1966, **por lo que se trata de un predio de propiedad del Estado que NO es considerado de libre disponibilidad.**

8. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, es pertinente precisar que de la revisión de los documentos presentados, “la Asociación” no acredita documentalmente la antigüedad de posesión sobre “el predio”, anterior al 25 de noviembre de 2010, en el



supuesto que se acoja a la venta directa por causal de posesión establecida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; y, por otro lado, se deberá tener en consideración que según el plano de zonificación del distrito de Santa Rosa (Ordenanza N° 1085-2007-MML), “el predio” se encontraría en mayor proporción (aproximadamente 95%) en zona de habilitación recreacional – ZHR, y el área restante en zona de protección y tratamiento paisajista-PTP.

9. Que, de lo expuesto en los considerandos precedentes, ha quedado demostrado que “**el predio**” se encuentra actualmente **AFECTADO EN USO a favor del Ministerio de Defensa - Ejército del Perú**, por lo que si bien “el predio” es de titularidad del Estado, éste no es de libre disponibilidad; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “la Asociación”, debiéndose por tanto disponer el archivo definitivo del Expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

10. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia de la presente Resolución, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, 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 Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 481-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA “INCA STONE II”**, representada por su Presidente, **VICTOR EDUARDO RENGIFO CORCUERA**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



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