



RESOLUCIÓN N° 413-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de julio de 2016

VISTO:



El Expediente N° 429-2016/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN VILLAS DEL INTI**, representado por su presidente Oscar Adriano Adriano, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 35 493.33 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 26225, 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 escritos presentados el 6 y 25 de mayo, 1 de julio del 2016 (S.I. N° 11846-2016, N° 13685-2016, N° 17388-2016, N° 17387-2016) la **ASOCIACIÓN VILLAS DEL INTI**, representado por su presidente Oscar Adriano Adriano (en adelante “la asociación”) solicita la venta directa por causal de posesión consolidada de “el predio” establecida en el literal d) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, cumple con adjuntar, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de Oscar Adriano Adriano (fojas 11); **2)** copia certificada de la partida registral N° 13473014 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 12); **3)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Carlos Raúl Pantigoso Espinoza (fojas 17); **4)** memoria descriptiva de área solicitada suscrito por el arquitecto Carlos Raúl Pantigoso

Espinoza (fojas 18); **5)** Certificado de Búsqueda Catastral N° 600402935 del 7 de marzo de 2016 (fojas 21); **6)** partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 25); **7)** copia legalizada del Registro de Padrón de Socios N° 01 (fojas 76); **8)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Oscar Adriano Adriano (fojas 79); **9)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Yanet Angela Obregón Melgarejo (fojas 81); **10)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Rosa Itala Campos Gutierrez (fojas 85); **11)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Digna Hemerita Lozano Valdivia (fojas 88); **12)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a William Villanueva Malvaceda (fojas 92); **13)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Orlando Ávila Pio (fojas 95); **14)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Jesús Vasquez Muñoz (fojas 99); **15)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Cesar Vidal Álvarez Surjano (fojas 103); **16)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Sonia Yovera Olviera (fojas 106); **17)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Goyo Franklin Reyes Remigio (fojas 109); **18)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Ezequiel Juvencio Aley (fojas 112); **19)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Fausto Herrera Estacio (fojas 115); **20)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Ninfa Beatriz Callan (fojas 118); **21)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Olinda Paulina Victorio Meza (fojas 121); **22)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Jhon Miller Palomares Bacilio (fojas 124); **23)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Emilio torres Narvajo (fojas 127); **24)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Amanda Alicia Malvas Sanchez (fojas 133); **25)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Lidia Agurto Rojas (fojas 136); **26)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Prescila Torres Guzman (fojas 139); **27)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a José Hildor Vargas Valera (fojas 142); **28)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Raúl Huaman Villanueva (fojas 145); **29)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Eli Chuque Bravo (fojas 147); **30)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Julia Diaz Cantorin Odar (fojas 150); **31)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Ivan Espinoza Elguera (fojas 153); **32)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Gudelia Zavala Acuña (fojas 156); **33)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Miriam Elizabeth Gonzales Calvo (fojas 160); **34)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Pedro Celestino





RESOLUCIÓN N° 413-2016/SBN-DGPE-SDDI

Palomarez Mateo (fojas 162); **35)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Aníbal Vargas Valera (fojas 165); **36)** Acta de Inspección Judicial del Juzgado de Paz de Ancón- Corte Superior de Justicia de Lima Norte del 26 de agosto de 2016 otorgado a Soledad Carmen Meza Eulogio (fojas 168); **37)** copia legalizada del Libro denominado Actas de Asambleas Generales N° 01 de la Asociación de Vivienda Villas del Inti (fojas 170); **38)** copia legalizada del testimonio de escritura pública N° 2421 del 1 de agosto de 2015 (fojas 191); **39)** fotografías de "el predio" (fojas 195).



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 en trámite, 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 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 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, 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 está Subdirección -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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN.

8. 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "la asociación", a través del Informe de Brigada N° 928-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio de 2016, según el cual, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

(...)

4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del polígono, según el plano presentado por la solicitante, con la Base Única SBN y otras bases gráficas con las que cuenta la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, encontrándose el predio de la siguiente forma:

- **Totalmente en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad del Estado Peruano, inscrito en la Partida Registral N° 42647683** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, CUS N° 26225.
- Además **se encuentra totalmente en ámbito del área desafectada a favor del Estado** mediante Resolución N° 035-2003/SBN-GO-JAR de fecha 08 de abril de 2003, que fuera otorgado al Ministerio de guerra mediante Resolución Suprema N° 449 de fecha 13 de noviembre de 1962.
- Que el Certificado de Búsqueda Catastral N° 600402935, indica que el predio solicitado se encuentra en ámbito del Título 112447 pendiente de calificación; de la revisión al título indicado en página web de la SUNARP, el mismo fue presentado por esta Superintendencia, y se encuentra tachado.

4.2 Realizado el contraste del predio solicitado con el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo del Distrito de Ancón, aprobado mediante Ordenanza N° 1018-MML, el predio se ubica en aprox. 96,24 % sobre área calificada como **ZRP - Parque Zonal N° F** y aprox. 3,76 % del área, en zona considerada como vía en dicho plano.

4.3 Se superpone totalmente con la SI 20601-2015, presentada por el administrado, y la cual fue atendida con Resolución N° 0052-2015/SBN-DGPE-SDDI.

4.4 Se ajunta el Plano Diagnostico N° 2182-2016/SBN-DGPE-SDDI.

(...)*

11. Que, en ese sentido de acuerdo a lo señalado en el considerando décimo de la presente resolución se ha determinado que "el predio" es de titularidad del Estado; sin embargo, también ha quedado corroborado que parte de este (aproximadamente 96,24%) se superpone con el **ZRP - Parque Zonal F** que según Ordenanza N° 1018-MML¹ del 2007 con la finalidad que sea destinado a zonas de recreación pública y que otra parte (aproximadamente 3,76%) se superpone en **zona considerada vía**; los cuales constituyen bienes de dominio público inalienable e imprescriptible tal como lo dispone el literal a) del numeral 2.2) del artículo 2° de "el Reglamento".

¹ Tienen rango de Ley de conformidad con el numeral 200° de la Constitución Política del Perú

4. La acción de Inconstitucionalidad, que procede contra las normas que tienen rango de Ley: leyes, decretos legislativos, decretos de urgencia, tratados, reglamentos del Congreso, normas regionales de carácter general y ordenanzas municipales que contravengan la Constitución en forma o en fondo.





RESOLUCIÓN N° 413-2016/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, ha quedado demostrado que parte de “el predio” recae sobre zonificación considerada como bien de dominio público y que otra parte recae sobre zona considerada vía no es factible su disposición; en consecuencia, se debe 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 por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificatorias y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 0462-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2016

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN VILLAS DEL INTI**, representado por su presidente Oscar Adriano Adriano, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **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.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 5.2.1.6



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