

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 426-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 974-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la Asociación Ampliación Hijos de la Arboleda Santa Rosa, representada por la presidente del Consejo Directivo, Giovanna Eudocia Perez Presentación, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 104 336,53 m², ubicada en la parte alta del Asentamiento Humano "La Arboleda", distrito de Santa Rosa, provincia, departamento de Lima, en adelante "el predio".

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 escrito presentado el 29 de noviembre de 2017 (S. I. N° 41864-2017), la Asociación Ampliación Hijos de la Arboleda Santa Rosa, representada por la presidente del Consejo Directivo, Giovanna Eudocia Perez Presentación (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia simple del contrato privado de transferencia de posesión de bien inmueble con firmas legalizadas suscrito el 22 de julio de 2004 por Artemio Ramos Ramos a favor de Giovanna Eudocia Perez Presentación, Moisés Minaya Paredes y Mariluz Perez Presentación (fojas 9); **2)** copia simple de la partida registral N° 13194475 emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima el 15 de noviembre de 2017 (fojas 18); **3)** memoria descriptiva autorizada en julio de 2012 por la ingeniero civil Janet F. Arteaga Herrera (fojas 44); y, **4)** copia simple de un plano perimétrico autorizado en julio de 2012 por la ingeniero civil Janet F. Arteaga Herrera (fojas 45).



4. Que, mediante escrito presentado el 11 de julio de 2018 (S.I. N° 25532-2018) "la Asociación" reitera su solicitud de venta directa (fojas 76).

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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").



6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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. En concordancia con ello, 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.

8. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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 "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico. En el caso en concreto, "la Asociación" se acoge a la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", de cuya lectura se advierten dos requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

9. Que, en el caso en concreto esta Subdirección para efectos de la presente evaluación consideró el área obtenida de la documentación técnica adjuntada (104 336,37 m²), aunque difiera del área señalada de "el predio" (104 336,53 m²), ésta se encuentra dentro de la tolerancia catastral permitida; en ese sentido, en relación a la titularidad de "el predio", se emitió el Informe Preliminar N.° 432-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2018 (fojas 46), concluyéndose lo siguiente:

- i) 32 147,20 m², que representa el 30.81%, forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° 14021376 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 50);
- ii) 1 785,54 m², que representa el 1.71%, forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° 14027393 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 53);
- iii) 10 700,82 m², que representa el 10.26%, forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° 14027395 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 55), el cual según la



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 426-2018/SBN-DGPE-SDDI



Ficha Técnica N.° 7-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2018, se encuentra desocupado (fojas 73);

iv) 4 161,48 m², que representa el 3.99%, forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° 14027394 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 57), el cual según la Ficha Técnica N.° 124-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2018, se encuentra desocupado (fojas 74);

v) 2 749,44 m², que representa el 2.63%, forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° 14027392 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 59), el cual según la Ficha Técnica N.° 130-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2017, se encuentra desocupado (fojas 75);

vi) 84,09 m², que representa el 0.08%, forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la Partida Registral N.° P01270334 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 63);

vii) 1 629,40 m², que representa el 1.56%, forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima en la Partida Registral N.° 12465697 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 61);

viii) 14 476,46 m², que representa el 13.88%, forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao en la Partida Registral N.° P01322393 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 50); y,

ix) El área remanente de 36 602,10 m², que representa el 35.08%, se encuentra en un área sin inscripción registral.



10. Que, de lo expuesto, se ha determinado que sólo el área de 51 544,48m², que representa el 49.4% de "el predio", se encuentra bajo la titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, siendo de libre disponibilidad, en la medida que no presenta restricciones que limiten su disposición, encontrándose el área restante de 16 189,95 m² (15.52 % de "el predio"), bajo la titularidad de otras entidades [Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (84,09 m²); la Municipalidad Metropolitana de Lima (1 629,40 m²); y, Gobierno Regional del Callao (14 476,46 m²)], y el área de 36 602,10 m² (35.08 % de "el predio") sin inscripción registral. En tal sentido corresponde que ésta Subdirección evalúe la procedencia del petitorio respecto del área de propiedad del Estado.



11. Que, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar detallado en el noveno considerando de la presente resolución, el área de 17 611,74 m² (16.88% de "el predio"), que forma parte de las áreas de mayor extensión inscritas en las Partidas Registrales nros. 14027395, 14027394 y 14027392, no presenta ocupación alguna de acuerdo a las inspecciones realizadas por profesionales de esta Subdirección consignadas en las Fichas Técnicas Nros. 124-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2018 (fojas 74), 130-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2017 (fojas 75) y, 7-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2018 (fojas 73). Asimismo, de las fotografías insertas en las referidas fichas técnicas se aprecia que el área en mención no se encuentra cercada ni presenta restricciones para su acceso.



12. Que, en ese contexto, y teniendo en cuenta la normativa glosada en el octavo considerando de la presente resolución, en el caso en concreto ha quedado demostrado que parte del área, que se encuentra inscrita a favor del Estado, no se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros de manera efectiva, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de "la Asociación", debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de "la Asociación", no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

14. 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, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017 y los Informes Técnicos Legales Nros. 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503 y 504-2018/SBN-DGPE-SDDI, todos del 11 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la Asociación Ampliación Hijos de la Arboleda Santa Rosa, representada por la presidente del Consejo Directivo, Giovanna Eudocia Perez Presentación respecto de "el predio", por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N°8.0.1.8



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