



## **RESOLUCIÓN N° 440-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de julio de 2016

**VISTO:**



El Expediente N° 156-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **JUAN ABELARDO PANTOJA ROSALES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 32 980,43 m<sup>2</sup>, ubicado en el Asentamiento Humano Santa Elena II, la Roncadora, Comunidad Campesina de Collanac y la Puntilla, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Electrónica N° 12419650 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 53307, 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 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 25 de febrero de 2016 (S.I. N° 04374-2016), Juan Abelardo Pantoja Rosales, (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, al amparo del literal a) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (fojas 7); **2)** copia certificada de la partida registral N° 12419650 emitida el 21 de agosto de 2015 por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 8); **3)** certificado de búsqueda catastral emitido el 9 de diciembre de 2015 por la Oficina Registral de Lima

– Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 10); **4**) copia certificada de la Resolución Jefatural N° 01654-2000-RPM emitida el 20 de mayo de 2000 por la Jefatura Institucional del Registro Público de Minería (fojas 15); **5**) copia simple de la partida registral N° 45917843 emitida el 15 de febrero de 2016 por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 17); **6**) copia certificada del contrato de compra venta suscrito el 15 de julio de 2015 a favor de Juan Abelardo Pantoja Rosales y Annie Mercedes Campos Mas (fojas 18); **7**) copia simple de los Autovaluos (formularios HR y PR) respecto de un predio del año 1999 hasta el año 2015 emitidos el 4 de julio de 2015 por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 22 a 54); **8**) copia simple de los Estados de Cuenta respecto de un predio respecto del pago del Impuesto Predial del año 1999 hasta el año 2013 emitidos el 4 de julio de 2015 por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 55 a 69), **8**) memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida en noviembre de 2015 por Ingeniero Civil Samuel Guerrero Guerrero (fojas 70); **9**) plano perimétrico lamina PP-01 respecto de “el predio” emitido en noviembre de 2015 por Ingeniero Civil Samuel Guerrero Guerrero (fojas 72); **10**) plano ubicación – localización lamina PU-01 respecto de “el predio” emitido en noviembre de 2015 por Ingeniero Civil Samuel Guerrero Guerrero (fojas 72); **11**) recibo de pago de impuesto predial del 2013 respecto de un predio cancelado el 18 de noviembre de 2015 emitido por la Sub Gerencia de Tesorería de la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 76).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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° 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”). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “el Administrado”, es el literal a) del artículo 77° del citado “Reglamento”, el cual establece:



(...)

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.

(...)

*El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva”*

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 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) 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 los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se





## RESOLUCIÓN N° 440-2016/SBN-DGPE-SDDI



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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez del acto administrativo, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una 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 N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



11. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 888-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2016 (fojas 80) y el plano de diagnóstico N° 2103-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2016 (fojas 82), según los cuales respecto de "el predio" concluye lo siguiente:

"(...)

4.1 "El predio" se encuentra inscrito a favor del **Estado**, en la partida registral N° 12419650 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 53307.

4.2 "El administrado" indicó que el acceso a "el predio" es a través de la propiedad inscrita en la Ficha N° 1637452 que continúa en la partida N° 45917843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (predio matriz), la que cuenta con una extensión inscrita de 115 018,00 m<sup>2</sup>, sin embargo esta no es de su propiedad, sino de **INVERSIONES PARADISO S.A.**, quien viene independizando lotes en mérito a la Habilitación Urbana "El Remanso de Santa Rosa", a su vez dicho propietario otorgó en compra venta a favor de "el administrado" y su esposa, un predio de un área de 2 091,71 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mz Z Lote 8 de la Urbanización Residencial el Remanso de Santa Clara, el cual colinda por el frente en línea recta de 60.00 ml con Parque Nro. 04, por la derecha en línea recta de 48.00 ml con lotes 05, 06 y 07, por la izquierda en línea recta 34.50 ml con vía de acceso al cerro Ex Fundo La Estrella y por el fondo en línea recta de 37.00 ml con predio La Roncadora, de lo que se desprende que forma parte del predio matriz inscrito en la Ficha N° 1637452, sin embargo no ha sido posible identificarlo gráficamente.

4.3 Por otro lado "el predio" se encuentra aledaño por el lado sur con



la propiedad inscrita en la Ficha N° 1637452 que continúa en la partida N° 45917843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (predio matriz), mas no colinda gráficamente con ella (separado por una franja de terreno), sin embargo no es posible determinar colindancia ya dicha propiedad (Ficha N° 1637452) limita por el norte con lindero sinuoso en zona de cerro, por otro lado "el predio" colinda por el norte, por el este y por el oeste con propiedad del Estado, inscrita en la partida N° 12238142 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Predios, Zona Registral N° IX – Sede Lima; ello sumado a lo visualizado en el programa Google Earth (apoyo técnico referencial), evidencia que es posible acceder a "el predio" a través de los cuatro puntos cardinales.

(...).

**12.** Que, en virtud del informe de brigada descrito en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales de "el predio", se advierte que este fue independizado de un predio de mayor extensión, inscrito en la partida registral N° 12238142 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, en mérito del Oficio N° 12454-2009/SBN-GO-JAR del 10 de noviembre de 2011, en favor del Estado (entiéndase representado por la SBN), conforme consta del Asiento C00001 de la partida registral N° 12419650 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima. Asimismo, se advierte que, sobre éste no recae ninguna carga o gravamen y por tanto es de libre disponibilidad (fojas 94).



**13.** Que, de acuerdo a la causal invocada por "el Administrado" la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia a través del Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014, concluyó lo siguiente: "(...) si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso; pero caso contrario, si la colindancia de dicho lote es la base de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que sea de interés de terceros, procederá la venta...".

**14.** Que, en tal sentido, de conformidad con el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento", para proceder con la venta directa por causal de colindancia, deberán concurrir los siguientes requisitos: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; y, **b)** el único acceso directo al predio del Estado sea posible mediante aquel.



**14.1** En el caso en concreto, de la revisión de la Partida N° 45917843 adjuntada por "el Administrado" en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución se advierte, que se trata de un predio matriz el cual tiene como titular registral a Inversiones Paradisso S.A. inscrito en el asiento C1, y cuenta con la aprobación de la Habilitación Urbana denominada "el Remanso de Santa Clara" mediante la Resolución N° 261-97-MML-DMDU del 24 de octubre de 1997 expedida por la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima y autorización de libre venta de lotes según consta de la Resolución de Alcaldía N° 0115 del 16 de febrero de 1998 expedida por la Municipalidad Distrital de Ate, actos inscritos en el asiento B6, además sobre dicha partida figuran inscritas diferentes independizaciones lo cual acreditaría que el proceso de habilitación urbana sigue vigente; es preciso mencionar que la copia certificada del contrato de compra venta suscrito el 15 de julio de 2015 a favor de Juan Abelardo Pantoja Rosales y Annie Mercedes Campos Mas (como compradores) se ha realizado sobre el lote 8 de la manzana "Z" de la mencionada habilitación urbana, sin embargo no se encuentra inscrita la independización del mismo por lo que no es posible determinar gráficamente su ubicación.



**14.2** Asimismo, el predio inscrito en la Partida N° 45917843, según el informe de brigada descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución se encuentra aledaño por el lado sur con "el predio" mas no colinda gráficamente con



## RESOLUCIÓN N° 440-2016/SBN-DGPE-SDDI

este, ya que se encuentra separado por una franja de terreno; asimismo, se puede apreciar en la base gráfica única de la SBN que “el predio” limita: i) por el norte con lindero sinuoso en zona de cerro, ii) por el norte, por el este y por el oeste con propiedad del Estado, inscrita en la partida N° 12238142 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Predios, Zona Registral N° IX – Sede Lima; ello sumado a lo visualizado en el programa Google Earth (apoyo técnico referencial), evidencia que es posible acceder a “el predio” a través de los cuatro puntos cardinales.

Por lo tanto no se ha cumplido con los requisitos regulado en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”.

**15.** Que, por las razones expuestas en el considerando precedente, en el presente caso no se ha cumplido con los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, debiendo declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Legislativo N° 803; y el Informe Técnico Legal N° 503-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2016.

### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar Improcedente la solicitud de venta directa presentada Juan Abelardo Pantoja Rosales, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I.: 5.2.1.8



*[Firma manuscrita]*  
ABOG. Caleta Reategui Sánchez  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES