



RESOLUCIÓN N° 517-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 351-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUZ ANTEZANA VARGAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 161.90 m², ubicado en la manzana F, Lote 2 de del Programa de Vivienda Costa Azul-Zona B, distrito de Punta Negra, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 49059060 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Registro CUS N° 26701, 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 escrito presentado el 4 de abril de 2016 (S.I. N° 08172-2016), **LUZ ANTEZANA VARGAS** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", por la causal prevista en el inciso c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** copia simple del Oficio N° 0583-2016/SBN-DNR-SDRC del 1 de marzo de 2016 y Constancia N° 00032-2016/SBN-DNR-SDRC del 29 de febrero de 2016 emitidos por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (fojas 2 y 3); **b)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4); **c)** memoria descriptiva de "el predio" de setiembre de 2015 (fojas 5);


d) copia legalizada de la declaración jurada de autoavalúo (impuesto predial) de los años 1994 a 1997 emitidos el 6 de febrero de 1999 por la Municipalidad de Punta Negra (fojas 6 a 13); e) plano perimétrico de "el predio" de setiembre de 2015 (fojas 14); f) plano de ubicación y localización de "el predio" de setiembre de 2015 (fojas 15); g) recibos de pago del impuesto predial de los años 2007 al 2010 del 14 de enero de 2012 emitidos por la Municipalidad de Punta Negra (fojas 16 y 17); h) recibo de pago del impuesto predial del 2014 del 28 de enero de 2014 emitido por la Municipalidad de Punta Negra (fojas 18); i) recibo de pago de arbitrios del año 2007 del 14 de julio de 2015 emitido por la Municipalidad de Punta Negra (fojas 18); j) recibo de pago de arbitrios del año 2015 del 11 de marzo de 2015 emitido por la Municipalidad de Punta Negra (fojas 19); k) recibo de pago de arbitrios del periodo 2009 del 14 de julio de 2015 emitido por la Municipalidad de Punta Negra (fojas 19); l) recibo de pago de impuesto predial del año 2015 de 11 de setiembre de 2015 emitido por la Municipalidad de Punta Negra (fojas 20); m) copia simple del estado de adeudo anual de contribuyente al 11 de setiembre de 2015 emitido por la Municipalidad de Punta Negra (fojas 20); n) recibo de pago de arbitrios del año 2014 del 28 de enero de 2014 emitido por la Municipalidad de Punta Negra (fojas 21); o) recibo de pago de energía eléctrica del mes de mayo de 2015 (fojas 22); p) constancia de entrega de la resolución de Gobernación N° 21-2010-1505-GPN del 27 de febrero de 2012 emitida por el Ministerio del Interior (fojas 23); q) copia legalizada de la constancia de posesión del 6 de febrero de 1999 emitida por la Alcaldía de la Municipalidad de Punta Negra (fojas 24), y; r) constancia de contribuyente N° 144-2015-GAT/MDPN del 6 de noviembre de 2015 emitida por la Gerencia BFde Administración Tributaria de la Municipalidad de Punta Negra (fojas 25).



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 que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de "el Reglamento", de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.



5. Que, por su parte, en el caso concreto, cabe precisar que el supuesto invocado por "la administrada" es el literal c) del artículo 77° del citado "Reglamento" que dice:



(...)
c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, **además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.**

(...)
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."

6. 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".

RESOLUCIÓN N° 517-2016/SBN-DGPE-SDDI

7. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

8. 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; 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, 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.

10. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "el TUPA de la SBN", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la administrada", se emitió el Informe de Brigada N° 722-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2016 (fojas 26); mediante el cual se concluyó lo siguiente:

(...)

4.1 De acuerdo al polígono graficado y contrastado con las bases gráficas que obran en esta Superintendencia, el predio materia de solicitud se encuentra:

- Totalmente (100% del área solicitada), en el ámbito del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida Registral N° 49059060 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con registro CUS 26701. Cabe indicar que el predio se encuentra en ámbito del área afectada al Ministerio de Guerra según



Resolución Suprema N° 300-72-VI-DB, que registra la referida partida en el asiento 2 d).

- Se encuentra además totalmente en ámbito del inmueble de propiedad de terceros, denominado Lote 58 B y 58 B, Grupo L de la Lotización San Bartolo, inscrito en el Tomo 1946, Folio 211 que continua en la Partida N° 11096277 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, el cual fue independizado del inmueble denominado Lotización San Bartolo, inscrito en la Ficha N° 86013 (Tomo 879, Fojas 497) del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima.
- Bajo el contexto antes descrito, estamos frente a una duplicidad registral, entre la Partida Registral N° 49059060 y 11096277 del referido registro de predios.

4.2 No se adjunta Certificado de Zonificación, o certificado de Parámetros Urbanísticos edificatorios, sin embargo del contraste con el Plano de Usos de Suelo del distrito de Punta Negra, aprobado por Ordenanza N° 1086-MML, se encuentra en área calificada como Residencial de Densidad Media-RDM.

4.3 Por otro lado, de acuerdo al Plano Diagnostico N° 245-2012/SBN-DGPE-SDAPE, el predio se encuentra en ámbito del Exp N° 44691-1997, sobre Prescripción Adquisitiva, cuyo demandante es Avícola Loma Negra; sin embargo el Plano N° 1476-2015/SBN-DGPE-SDAEP, referido a Procesos Judiciales, no indica la existencia de los mismos en el ámbito del predio materia del presente.

4.4 Se superpone totalmente con la solicitud de ingreso N° 08376-2014 (atendida), referida a consulta de COFOPRI, respecto a actos de adquisición en la Posesión Informal denominada AH PMV Costa Azul Zona B y C.

(...);

13. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de la evaluación de los antecedentes registrales de la aludida Partida Registral N° 49059060, se concluye respecto lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado; ii) se encuentra afectado en uso en favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa), en virtud lo dispuesto por la Resolución Suprema N° 300-72-VI-OB del 10 de mayo de 1972, a fin que sea destinado a campo de instrucción y entrenamiento; y, iii) existe duplicidad registral entre la aludida Partida Registral N° 49059060 y la Partida Registral N° 11096277 del Registros de Predios de la Oficina Registral N° IV de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima.

14. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando que antecede la afectación en uso de encuentra vigente, la cual constituye un impedimento para tramitar su solicitud de venta directa; además existiría duplicidad registral entre las Partidas Registrales Nros 49059060 y 11096277; razones suficientes por las cuales la solicitud deviene en improcedente.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto mediante Oficio N° 5173-2014-COFOPRI/OZLC del 16 de abril de 2014 (S.I N° 08376-2014), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) informó a esta Superintendencia, que viene desarrollando el diagnóstico Técnico – Legal respecto de la posesión informal denominada "AH. P.M.V Costa Azul Zona "B" Y "C", dentro del cual se encuentra ubicado "el predio".

16. Que, finalmente, tomando en consideración que "el predio" estaría siendo ocupado por terceros (tal como "la administrada" lo afirma en su solicitud), 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 517-2016/SBN-DGPE-SDDI

modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; y el Informe Técnico Legal N° 605-2016-SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUZ ANTEZANA VARGAS**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.1 5.2.1.3
CRS/mimo-gglla



ABOG. Carlos Rategui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES