



RESOLUCIÓN N° 538-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de agosto de 2016

VISTO:


El Expediente N° 084-2016/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ECOLÓGICA LA CASUARINAS** representada por el presidente de su Consejo Directivo, Frank Willian Sánchez Pastor, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 14 711,46 m², ubicado al sureste del Balneario de Santa Rosa, en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, 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 22 de enero de 2016 (S.I N° 01643-2016), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ECOLÓGICA LA CASUARINAS**, representada por el presidente de su Consejo Directivo, Frank Willian Sánchez Pastor (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple del documento nacional de identidad del representante de "la administrada" (fojas 3); **b)** copia simple de la partida registral N° 13521922 correspondiente a "la administrada" emitida el 5 de enero de 2016 por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 4); **c)** copia simple de la Partida Registral N° 12465696 correspondiente a "el predio" emitida el 26 de marzo de 2015 por el Registro de Predios



de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 7); **d**) copia simple del oficio N° 2489-2015/SBN-DNR-SDRC emitido el 17 de agosto de 2015 por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (fojas 9); **e**) copia simple del certificado de búsqueda catastral N° 544-2015 emitido el 13 de agosto de 2015 por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (fojas 10); **f**) copia simple del certificado de búsqueda catastral de “el predio” emitido el 22 de octubre de 2015 por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 12); **h**) plano perimétrico y de localización respecto de “el predio” emitido en agosto de 2015 por el Ingeniero Civil Juan Manuel Leveau Guerra (fojas 16); **i**) copia simple de la memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida por el Ingeniero Civil Juan Manuel Leveau Guerra (fojas 17); **j**) copia simple de la carta N° 0008-2011-MDSR/GAT/DFT emitida el 23 de mayo de 2011 por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 19); **k**) copia simple del Acta de Constatación y Verificación de Hecho N° 028 – Exp. 039-2014 emitida el 10 de diciembre de 2014 por el Juez de Paz de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte Miguel Ángel Aguirre Mispireta (fojas 22); **l**) copia simple del Acta de Constatación y Verificación de Hecho Exp. N° 059-2015 emitida el 8 de enero de 2015 por el Juez de Paz de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte Miguel Ángel Aguirre Mispireta (fojas 23); **m**) copia simple del recibo de pago del impuesto predial del año 2014 cancelado el 26 de marzo de 2014 ante la Tesorería de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 27); **n**) copia simple de las declaraciones juradas de impuesto predial (formularios HR y PU) de los años 2014 y 2013 emitidas por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 28); **o**) copias simples de 4 constancias de posesión emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico de la Municipalidad Distrital de San Rosa (fojas 39).



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, 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”.

6. 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.



RESOLUCIÓN N° 538-2016/SBN-DGPE-SDDI

7. 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.

8. 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.

9. 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. Verificados los extremos señalados, se procede con 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.

10. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la administrada", se emitió el Informe de Brigada N° 1120-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2016 (fojas 60) y el Plano de Diagnostico N° 2682-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2016 (fojas 63); por el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

4.1 "El predio" se encuentra en el ámbito inscrito en la Partida Registral N° 12465696 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima – Oficina Lima a favor de la **Municipalidad Metropolitana de Lima**. Adicionalmente, luego de insertado el polígono de "El predio" en la Base Única de la SBN, se halló que éste se superpone gráficamente de manera parcial en 89.20 m² (0.61% de su área) con otro predio cuyo Código ÚNICO SINABIP es el **CUS N° 89469 de titularidad del Estado representado por la SBN**, e inscrito con Partida Registral N° 13355595 de la Zona Registral N° IX Sede Lima, Oficina Registral de Lima, con un área de 213 084,64 m². **Este predio del Estado ha sido propuesto para la II Subasta Pública 2016, aprobado mediante la Resolución N° 191-2015/SBN-DGPE-SDDI del 06/03/2015.**

La misma información se desprende de la revisión del Certificado de Búsqueda Catastral N° 501898959 del 11/09/2015 del Registro de Predios de Lima, que concluye: "el predio en consulta se ubica en el ámbito inscrito en la P.E. N° 12465696 correspondiente al Remanente 2. (...) Adicionalmente se informa: El predio en consulta se ubica parcialmente en el ámbito inscrito en la P.E. N° 13355595; en parte del Terreno 1.

4.2 "El predio" se encuentra dentro de la **Zonificación PTP – Zona de Protección y Tratamiento Paisajístico**, de acuerdo a la consulta del Plano de Zonificación obtenido del MVCS (<http://eudora.vivienda.gob.pe/OBSERVATORIO/ZONIFICACIÓN/SantaRos.a.pdf>), que corresponde al Área de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado por la Ordenanza N° 1085-MML del 18/10/2007.
(...)"

11. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales tenemos que "el predio": 1) se encuentra



inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima según se verifica del asiento C00001 de la partida registral N° 12465696 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima -Zona Registral N° IX – Sede Lima; y, 2) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida electrónica N° 13355595 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 80469, según se verifica del asiento C00001 de la citada partida registral, el mismo que ha sido aprobado para la II Subasta Pública 2016, de conformidad con lo dispuesto por Resolución N° 191-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2015.



12. Que, en tal sentido en virtud de lo señalado en el considerando precedente “el predio” no es de libre disponibilidad razón por la cual no puede ser materia de disposición en virtud del presente procedimiento de compraventa directa por parte de esta Superintendencia, razón por la cual corresponde declarar improcedente lo solicitado y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

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 modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe Técnico Legal N° 629-2016-SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ECOLÓGICA LA CASUARINAS**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 5.2.1.8



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