



RESOLUCIÓN N° 0547-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de setiembre del 2016

VISTO:

El Expediente N° 432-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA VISIÓN DEL VALLE ESCONDIDO NUEVA RINCONADA**, representada por Juan Gavilán Quispe, David Pauca Fernández y Máximo Galeano Chávez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 101 751,56 m², ubicado en los límites de los distritos de Santiago de Surco, La Molina y San Juan de Miraflores, 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 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 solicitud presentada el 13 de mayo de 2016 (S.I. N° 12479-2016), la Asociación De Vivienda Nueva Visión Del Valle Escondido Nueva Rinconada, representada por Juan Gavilán Quispe, David Pauca Fernández y Máximo Galeano Chávez (en adelante "la administrada"), solicita la compraventa directa de "el predio", de conformidad con el inciso d) del artículo 77° de "el Reglamento", por cuanto lo han destinado a fines comerciales (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de Juan Gavilán Quispe presidente de "la administrada" (fojas 6); **2)** copia simple del documento nacional de identidad de Máximo Galeano Chávez secretario de organización de "la administrada" (fojas 7); **3)** partida registral N° 13577656 expedida por el Registro de



Personas Jurídica de la Oficina Registral de Lima el 26 de abril de 2016 (fojas 8); **4)** copia simple de la ficha N° 1130360 que continua en la partida registral N° 44900238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral IX Sede Lima (fojas 10); **5)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por Sunarp el 15 de abril del 2016 (fojas 12); **6)** copia simple de la memoria descriptiva correspondiente a “el predio” (fojas 14); **7)** copia simple del plano de ubicación correspondiente a “el predio” (fojas 15); **8)** copia simple del plano perimétrico (fojas 16); **9)** copia simple de la escritura pública de constitución, aprobación de estatuto social y nombramiento del consejo directivo de “la administrada” del 23 de diciembre de 2015 (fojas 18); y, **10)** copia simple de la asamblea general de constitución de “la administrada” (fojas 22).

4. Que, mediante escrito presentado el 17 de mayo de 2016 (S.I. N° 12806-2016) “la administrada”, entre otros, modifica el escrito señalado en el considerando precedente, en el extremo de la causal invocada formulando la venta directa por la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento” y el área de “el predio”, adjuntando para ello la documentación siguiente: **1)** copia simple del contrato privado de compra venta de terreno comunal rustico del 12 de mayo del 2008 otorgado por la Comunidad Campesina de Pachacamac a su favor (fojas 38); **2)** copias simple de las constancias de posesión Ns° 0222, 0241, 0253, 0232, 0324, 0323, 1165, 0241, 0259, 0262, 0221 y 0253 - 2015 emitidas por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 41); **3)** copia simple de la orden de pago N° 2015-000059-SGRT/GR/MDSJM del 12 de octubre del 2015 (fojas 53); **4)** copia simple del recibo de cancelado emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 2 de noviembre del 2015 (fojas 55); **5)** copia simple de las declaraciones juradas (PU y HR) emitidas el 24 de mayo del 2015 (fojas 56); y, **6)** copias simple de la constancias de posesión Ns° 1312, 0229, 0225, 0235 y 0260 2015 emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 59);

5. 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 publica 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 c) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que éste 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 indubitadamente 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° del “Reglamento”.

7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, establecen que la **calificación de la solicitud** (evaluación formal de la



RESOLUCIÓN N° 0547-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes...".



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, 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 como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella 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 Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN", TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



12. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe Bridada N° 1197-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2016 (fojas 67), el cual concluye entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente:

- 4.1 De lo descrito en el Certificado de búsqueda catastral presentado por "el administrado" (copia), "el predio" se encontraría, parcialmente en ámbito inscrito en la partida N° 11055168 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX -Sede Lima, y parcialmente en un área libre de inscripción registral. De la evaluación se desprende conforme a los resultados expuestos en dicho certificado, que "el predio" se encontraría parcialmente en un ámbito que **NO** corresponde a propiedad del Estado representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales** y lo que resta en un ámbito aparentemente sin inscripción registral.

4.2 Por otro lado del análisis realizado en gabinete, se observa a “el predio” superpuesto parcialmente en un porcentaje de 54,25 %, con un ámbito que **NO** corresponde a propiedad del Estado representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, y lo que resta de 45,75 %, en un ámbito aparentemente sin inscripción registral, ámbito del cual un área de 4 638,37 m² (representa el 4,56 % de “el predio”), cuenta con primera inscripción de dominio mediante la Resolución N° 608-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 23.07.2015, la cual no se encuentra inscrita en los Registros de Predios correspondientes.

4.3 (...).

13. Que, en virtud de lo expuesto en el informe de brigada descrito en el considerando que antecede se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** el 54, 25% de “el predio” se superpone con un ámbito que no es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; y, **ii)** el área remanente que constituye el 45.75% de “el predio” no contaría con inscripción registral en el registro de predios, siendo que respecto de 4 638 37 m² que constituye el 4.56% de “el predio” se ha emitido la Resolución N° 608-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de julio de 2015 que dispone su primera inscripción de dominio en favor del Estado (fojas 76); sin embargo la aludida resolución a la fecha de expedición de la presente resolución aún no se encuentra inscrita en el Registro de Predios.



14. Que, asimismo, corre a fojas 12 el certificado de búsqueda catastral del 15 de abril de 2016 (fojas 12), adjuntado por “la administrada”, según el cual indica que “el predio” se superpone parcialmente en el ámbito inscrito en el asiento 55 del tomo 1015 fojas 342 de la partida N° 11055168, no siendo posible –según indica- SUNARP establecer gráficamente si el área en consulta forma o no parte de dicha partida debido a que el plano reconstruido del 30 de octubre de 2009 ha sido suspendido provisionalmente. Cabe precisar, que la titularidad de la propiedad inscrita en la aludida partida N° 11055168 no corresponde al Estado, representado por esta Superintendencia.

15. Que, corre a fojas 10 la Ficha N° 1130360 que continúa en la partida N° 44900238 del Registro de Predios de Lima cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de terceros.



16. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo segundo, décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; en tal sentido, de conformidad con el artículo 32° de “el Reglamento” la SBN solo 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; por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud respecto a este extremo y, por consiguiente, disponer el archivo correspondiente del presente procedimiento administrativo, una vez consentida esta resolución.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección solicitará a SDAPE evalúe la primera inscripción de dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia respecto del 41.19% de “el predio”. Asimismo, evalúe concluir con la inscripción en el Registro de Predios de la Resolución N° 608-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de julio de 2015.



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 por la Resolución N° 064-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 635-2016-SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2016.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0547-2016/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA VISIÓN DEL VALLE ESCONDIDO NUEVA RINCONADA**, representada por Juan Gavilán Quispe, David Pauca Fernández y Máximo Galeano Chávez, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



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