



RESOLUCIÓN N° 562-2016/SBN-DGPE-SDDI



San Isidro, 05 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 404-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA "ESTABLO GALLARDO"**, representada por su presidenta **MERCEDES GARCIA PEREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 20 739,42 m², ubicado a la altura del Km. 33.50 de la Panamericana Norte, margen izquierda a un kilómetro de la zona denominada "Caliche" en el distrito de Puente Piedra, 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 4 de mayo de 2016 (S.I. N° 11573-2016), la **ASOCIACION DE VIVIENDA "ESTABLO GALLARDO"** representado por su presidenta **MERCEDES GARCIA PEREZ**, (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de la S.I. 26321-2015 (fojas 3); **b)** copia simple de la S.I. 09814-2016 (fojas 4); **c)** copia de la inscripción registral de la constitución de "la Asociación" expedido por el Registro de Personas Jurídicas de Lima el 6 de noviembre de 2014 (fojas 10); **d)** copia simple del contrato de compra venta otorgado por Braulio Medina Sánchez a favor de





Dimas Castillo Ramírez con firmas legalizadas por el Juez de Paz de Puente Piedra, Carlos Arispe Meneses el 31 de agosto de 1975 (fojas 11); **e**) fotografías de “el predio” (fojas 12); **f**) plano perimétrico Lamina P-01 de octubre de 2015, suscrito por el Ing. Jorge Enrique Calderón Contreras (fojas 14); **g**) memoria descriptiva de “el predio” de octubre de 2015, suscrito por el Ing. Jorge Enrique Calderón Contreras (fojas 15); **h**) certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima el 30 de octubre de 2015 (fojas 17); **i**) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo de 1987, 1989, 1994 y 2007 (fojas 31); **j**) copias simples de los recibos de pagos de arbitrios municipales (fojas 38); **k**) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo de 2007 (fojas 43); **l**) copia simple de la declaración jurada de predios de 2001, 2002, 2003, 2005 y 2006 de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 44); **m**) copia simple de recibos de pagos de impuestos municipales (fojas 54); **n**) copia simple de la declaración jurada de predios desde el año 2007 al año 2013 de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 55); **o**) presupuesto N° 204950-k del 14 de junio de 1995 y recibo de pago emitido por Edelnor S.A. (fojas 62); **p**) copia simple del detalle de cuotas de acuerdo a plazos emitido el 17 de junio de 2009 por Sedapal (fojas 64); **q**) copia simple del contrato privado de transferencia de uso y posesión de derechos y acciones de lote de terreno del 5 de marzo de 2010 (fojas 68); **r**) copia simple de documento privado de pago por contrato de transferencia del 15 de noviembre de 2010 (fojas 71); **s**) copia simple del contratos de transferencia de uso y posesión de un lote de terreno del 24 de noviembre de 2010, 16 de setiembre de 2010 y 22 de diciembre de 2010 (fojas 74); **t**) copia de la Resolución de Gerencia N° 0595-2014/GPV-MDPP del 18 diciembre de 2014 (fojas 84); **u**) copia simple del certificado municipal de vivencia del 26 de abril de 2007 (fojas 86); **v**) constancia de no adeudo N° 397 de agosto de 2012 emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 87); y, **w**) constancia de posesión a favor de “la Asociación” del 25 de octubre de 2014 (fojas 88).



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, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. 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 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 complementamente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...).”

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de algún predio del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

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**



RESOLUCIÓN N° 562-2016/SBN-DGPE-SDDI



encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

8. Que, el numeral 61.1) del artículo 61° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

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 de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. 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.

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, la **libre disponibilidad y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.**

12. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “la Asociación”, se emitió el Informe de Brigada N° 978-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2016 (fojas 100); por el cual se concluyó lo siguiente:

“(…)”

- 4.1 De la evaluación técnica de “el predio”, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado), se determinó que “el predio” se superpone gráficamente de la siguiente manera:
 - Totalmente (100%) **en ámbito libre de inscripción registral**, de conformidad con lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral presentado.
- 4.2 Efectuado la consulta en la página Web de la Municipalidad distrital de Puente Piedra en la dirección http://www.munipuentepiedra.gob.pe/images/transparencia2/areas/desarrolloEconomico/plano_zonificacion.pdf, se visualizó el Plano de zonificación y que comparado con la ubicación de “el predio”, éste recae en **Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP)**, en el Área de Tratamiento Normativo I, aprobado con Ordenanza 1105-MML del 13.12.2007, publicada el 05.01.2008 por la Municipalidad Metropolitana de Lima, además de ello en su artículo 9° señala.- *Zona de Protección*



y Tratamiento Paisajista: **Prohibir la ocupación de áreas de pendiente pronunciada (laderas de cerro) calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como de áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.**
(...)



4.4 Visualizado “el predio” en las imágenes del programa Google Earth y el Street View el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dichas imágenes corresponden a las fechas 01/01/2002 (Imagen 1), 01/02/2011 (Imagen 2), y 01/04/2016 (Imagen 3); en el año 2002, “el predio” se encontraría parcialmente (19,50 %) ocupado aparentemente por un establo y su jardín con algunas plantaciones, ubicado en las faldas del cerro, tal como se observa en las fotografías adjuntadas; en el año 2011, se observa ocupación parcial aprox. al 34,70 % del área total solicitada por viviendas en proceso de consolidación, finalmente en el año 2016, éste se encontraría ocupado aprox. al 55% del área total, por viviendas con material noble y algunas de madera, tal como se aprecia en las fotografías presentadas, colindando por el Oeste con la parte más alta del Cerro. Sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.
(...):



13. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente, se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; y, **ii)** se ubica en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP).

14. Que, la información descrita en el considerando que antecede ha sido corroborada además con el Certificado de Búsqueda Catastral del 30 de octubre de 2015 presentado por “la Asociación” el cual concluye, entre otros, que no ha sido posible identificar predios inscritos en el área en consulta (fojas 17).



15. Que, en virtud de lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que “el predio” no puede ser materia de disposición, en la medida que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, tal como lo prescribe el primer párrafo del artículo 48^{o1} del “Reglamento”, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa presentada por “la Asociación”, de conformidad además con la normativa glosada en el séptimo y décimo considerando de la presente resolución; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evaluar la inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia de “el predio”.

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° 0656-2016-SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2016.

¹ Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**



RESOLUCIÓN N° 562-2016/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACION DE VIVIENDA "ESTABLO GALLARDO"**, representada por su presidenta **MERCEDES GARCIA PEREZ**, 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.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 5.2.1.8




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

