

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 577-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 224-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CONSORCIO DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS & RODOLFO BANCHERO ZAVALA S.A.C.**, representada por su apoderado Rodolfo Banchemo Zavala, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 4,293.15 m², ubicado frente a la Avenida Acceso a Santa Rosa (Avenida Alejandro Bertello), distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito, a favor del Estado, en la partida registral N° 12052479 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con Registro SINABIP N° 16925-Lima y CUS N° 41475, 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 (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 esta Superintendencia.


3. Que, mediante escrito presentado el 17 de marzo de 2016 (S.I. N° 06125-2016), **CONSORCIO DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS & RODOLFO BANCHERO ZAVALA S.A.C.**, representada por su Apoderado Rodolfo Banchemo Zavala (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" por la causal prevista en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1 a 3). Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: a) copia simple de la vigencia de poder del apoderado



de “el administrado” (fojas 4 a 14); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad del apoderado de “el administrado” (fojas 15); **c)** plano de ubicación y localización de “el predio” (fojas 16); **d)** plano perimétrico con coordenadas UTM de “el predio” (fojas 17); **e)** memoria descriptiva de “el predio” (fojas 18); **f)** copia simple de la partida N° 12052479 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima (fojas 19 a 37); **g)** copia simple de Oficio N° 237-2014-DA/MDSR de fecha 17 de diciembre de 2014 emitida por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 38), y; **h)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 490-2014-GDUE/MDSR de fecha 12 de diciembre de 2014 emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 39 y 40).



4. Que, es conveniente precisar que “el administrado” consigna en su solicitud la venta directa, bajo la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; sin embargo, del contenido de la misma, se desprende que sustenta su pedido en la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento”. No obstante ello, el artículo 75°, numeral 3) de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, prevé como obligación de la autoridad administrativa “encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”. En ese sentido, corresponde a esta Subdirección encausar el pedido de “el administrado” al procedimiento de venta directa bajo la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento”.



5. 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.

6. Que, cabe precisar, que el supuesto invocado por “el administrado” es el literal a) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:


“(...)

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.

(...)”



7. 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”.

8. 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



RESOLUCIÓN N° 577-2016/SBN-DGPE-SDDI

del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9. 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración.

10. 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.

11. 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.

12. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si dicho bien es de libre disponibilidad; en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada, de conformidad con el “Reglamento”, TUPA, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

13. Que, como parte de la etapa de calificación técnica, se emitió el Informe de Brigada N° 621-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2016 (fojas 42 y 43); mediante el cual se concluyó lo siguiente:

“(…)”

4.1 El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado, con un área de 4 316,05 m² dentro del predio de área mayor inscrito en la partida registral N° 12052479 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, sede Lima, con registro SINABIP N° 16925 -Lima, (CUS 41475).

4.2 Sobre el predio matriz existen procesos judiciales, demandante: Royal Club, demandado: SBN, materia legal: prescripción adquisitiva, estado: no concluido.

4.3 El administrado indica la causal de colindancia, sin embargo, en los planos que presenta, el predio solicitado se encuentra distante del predio de su propiedad, lo cual fue corroborado al revisar la partida registral N° 12409125 de propiedad del administrado comprobando que no colinda por ningún lado con el predio solicitado por lo tanto no cumple la causal solicitada.

4.4 El predio se encuentra con zonificación **OU** Usos Especiales, de acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de Santa Rosa, Área de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1085-MML publicado el 26-10-2007.

4.5 según las imágenes referenciales del Google Earth de fecha reciente marzo 2016, el predio se ubica sobre una loma o cerro sin ocupación o actividad.



(...)

14. Que, técnicamente ha quedado demostrado que el predio de titularidad de “el administrado” (inscrito en la partida registral N° 12409125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima) no colinda con “el predio”, conforme puede corroborarse del plano de diagnóstico N° 1500-2016/SBN-DGPE-SDDI del 05 de mayo de 2016 (fojas 44) que forma parte anexa del informe de brigada indicado en el considerando precedente de la presente resolución (fojas 63). Por lo que habiéndose determinado que no existe colindancia, carece de objeto emitir pronunciamiento respecto a la accesibilidad de “el predio”.

15. Que, respecto al peligro de invasión que recae sobre “el predio” y, tomando en consideración la recomendación efectuada en el informe de brigada señalado en el considerando décimo tercero de la presente resolución – que señala - que “el administrado” viene construyendo una vía de acceso al predio de su propiedad (avenida 1) en propiedad estatal – corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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, una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN y la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General y el Informe Técnico Legal N° 0677-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **CONSORCIO DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS & RODOLFO BANCHERO ZAVALA S.A.C.**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión conforme a lo señalado en el Décimo quinto considerando de la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



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