



## **RESOLUCIÓN N° 698-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de noviembre de 2017

### **VISTO:**

El expediente N.º 085-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la "ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA GENERACIÓN DE HUAYCAN" representada por su presidente **ABILIO GALVEZ AYALA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 22 925,73 m<sup>2</sup> ubicada a la altura del Km. 16.5 de la Avenida Nicolas Ayllon, al norte del Parque Industrial N° 01 de la Zona "C" – Huaycan, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 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 27 de enero de 2017 (S.I. N.º 02689-2017), la "Asociación de Vivienda Nueva Generación de Huaycan" representada por su presidente **Abilio Galvez Ayala** (en adelante "la Asociación") peticiona la venta directa de "el predio". Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: i) copia simple del documento nacional de identidad de **Abilio Galvez Ayala** (fojas 3); ii) copia simple del asiento A0002 de la partida registral N.º 12657259 emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 4); iii) Resolución de Subgerencia N.º 1196-2016 emitida el 15 de septiembre de 2016 por la Subgerencia de Participación Ciudadana de la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 5); iv) copia simple del formulario HR y PR del periodo 2016 emitidos el 18 de enero de 2017 por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 6); v) copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Ingeniero Civil **Maurilio Domingo Rodríguez Jesús**

(fojas 10); vi) copia simple del plano de trazado y lotización emitido en junio de 2015 por el Ingeniero Civil Maurilio Domingo Rodríguez Jesús (fojas 20); vii) copia simple del recibo de pago del impuesto predial del periodo 2014, 2015 y 2016 cancelado ante la Municipalidad Distrital de Ate el 23 de enero de 2017 (fojas 21); y, viii) copia simple del recibo de pago del impuesto predial del periodo 2012, 2013 y 2014 cancelado ante la Municipalidad Distrital de Ate el 18 de enero de 2017 (fojas 22).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual los **bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N.º 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N.º 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N.º 006-2014/SBN").

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

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud (...)".*

7. 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

8. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N.º 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.


9. 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 "el Reglamento", "la Directiva N.º 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N.º 441-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2017 (foja 23), determinándose respecto de "el predio" lo siguiente: i) 7 681,82 m<sup>2</sup> que representa el 33.51% se superpone sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 13145588 del Registro de Predios de Lima (fojas 32); ii) 8 285,45 m<sup>2</sup> que representa el 36.14% se superpone sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 13100595 del






## **RESOLUCIÓN N° 698-2017/SBN-DGPE-SDDI**




Registro de Predios de Lima (fojas 33); iii) 6 740,42 m<sup>2</sup> que representa el 29.40% se superpone sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° P02156663 del Registro de Predios de Lima (fojas 34); iv) 220,36 m<sup>2</sup> que representa el 0.95% se superpone sobre un ámbito sin antecedentes registrales a favor del Estado; y, v) 16 187,63 m<sup>2</sup> que representa el 70,60% y 6 740,42m<sup>2</sup> que representa el 29.40% se superponen sobre la "Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP" y la "Zona de Parque Industrial – VT", respectivamente, de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante la Ordenanza N.° 1099-MML publicada el 12 de diciembre de 2007 en el diario oficial "el Peruano".

11. Que, en la medida que el área de 220,36 m<sup>2</sup> que representa el 0.95% de "el predio" no puede ser objeto de ningún acto de disposición al no encontrarse inscrita a favor del Estado, esta Subdirección procederá a pronunciarse sobre el área de 22 705,37 m<sup>2</sup> que representa el 99.05% de "el predio", por ser de competencia de esta Superintendencia, de conformidad con lo previsto en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución.



12. Que, en virtud al Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal mediante Oficio N.° 1011-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2017 consulto al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI si sobre "el predio" tiene planeado ejecutar algún programa de formalización (fojas 29); y, mediante el Oficio N.° 1010-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril se puso de conocimiento a "la Asociación" de la referida consulta (fojas 42).

13. Que, a fin de ampliar el informe detallado en el décimo considerando de la presente resolución, se emitió el Informe de Brigada N.° 1048-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2017 (foja 30), determinándose respecto de "el predio" lo siguiente: i) 16 187,63 m<sup>2</sup> que representa el 70,60% que se superpone sobre la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP es incompatible con el uso de vivienda; y, ii) 6 740,42m<sup>2</sup> que representa el 29.40% que se superpone sobre la zona de Parque Industrial – VT, resultará compatible con el uso de vivienda, siempre y cuando se deslinde si es necesario el pronunciamiento de INDECI ante cualquier riesgo geotécnico.



14. Que, es preciso indicar que si bien es cierto "la Asociación" señala que la venta directa que solicita es por la modalidad de posesión, también lo es que no precisa si la causal esta se encuentra establecida en el literal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento", por lo que debería establecer la causal de posesión a la cual se acoge. No obstante lo indicado, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, determinando que los formularios del impuesto predial del periodo 2016 y recibos de pago del impuesto predial del periodo 2012 al 2016 han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por la







## **RESOLUCIÓN N° 698-2017/SBN-DGPE-SDDI**

resolución, no obstante, de obtenerse dicha información, se tendrá en cuenta en caso "la Asociación" presente en una nueva oportunidad su solicitud..

21. Que, por otro lado, 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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN; la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.º 1401-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2017; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 853-2017/SBN-DGPE-SDDI, 854-2017/SBN-DGPE-SDDI y 855-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre del 2017.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la "**ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA GENERACIÓN DE HUAYCAN**" representada por su presidente **ABILIO GALVEZ AYALA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese y comuníquese.-**

POI.5214



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
**ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES