

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 775-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de diciembre de 2017

VISTO:

El expediente N° 654-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ISABEL CASTILLO SARMIENTO VIUDA DE CENTURIÓN**, mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 41 753,78 m², ubicado en la avenida Lomas de Carabaylo (avenida el Triunfo) distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, superpuesto sobre un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11675460 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, con Registro CUS N° 39516, en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP; 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° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 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 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 18 de agosto de 2015 (S.I. N° 19212-2015), **ISABEL CASTILLO SARMIENTO VIUDA DE CENTURIÓN** (en adelante "la administrada") peticiona la venta directa amparada en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" de "el predio" (foja 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 7); **b)** copia certificada de la partida registral N° 11675460 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Lima (foja 8); **c)** copia certificada de las declaraciones juradas de autovaluo (HR y PR)



de los años 1994, a nombre de Carlos Centurión Tello y de los años 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 y 2005, a nombre de "la administrada" respecto de un área de 6.310592 hectáreas denominada manzana "U" lote 08, emitidos por la Municipalidad de Puente Piedra y copia simple de recibos de pago por impuesto de los años 2003, 2004 y 2005, con sello de cancelación del 9 de setiembre de 2005 (foja 10); **d**) copia simple del certificado de zonificación y vías N° 737-2014-MML-GDU-SPHU, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 28 de abril de 2014 (foja 25); **e**) copia certificada de la constancia de no adeudo N° 763, respecto del predio denominado Asociación de Pequeños Avicultores manzana "U2" lote 08, emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 6 de noviembre de 2014 (foja 29); **f**) copia certificada de la constancia de contribuyente respecto del predio ubicado en la Asociación de Pequeños Avicultores manzana "U-2" lote 08, emitido por el Gobierno local de Puente Piedra, el 14 de setiembre de 2006 (foja 30); **g**) copia certificada del certificado municipal de vivencia respecto del predio ubicado en la Asociación de Pequeños Avicultores manzana "U-2" lote 08, emitido por el Gobierno local de Puente Piedra, el 26 de mayo de 2006 (foja 31); **h**) copia certificada del certificado de posesión respecto del predio ubicado en la Asociación de Pequeños Avicultores manzana "U-2" lote 08, emitido por el Gobierno local de Puente Piedra, el 26 de mayo de 2006 (foja 32); **i**) memoria descriptiva de "el predio", suscrito por el ingeniero civil Rafael Fort Hatman, de octubre de 2014 (foja 37); **j**) plano de ubicación y plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Rafael Fort Hatman, de octubre de 2014 (foja 38); **k**) CD conteniendo información digital de "el predio" (foja 40).



4. Que, el procedimiento administrativo 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 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").



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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...)*".



6. 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.

7. 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" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 775-2017/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 255-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de marzo de 2016 (foja 41) determinando lo siguiente: **i)** que “la Asociación” solicita un área de 41 753,78 m², sin embargo, al desarrollar el cuadro de datos técnicos, se obtiene un área de 42 146,23 m², la cual ha sido materia del presente análisis; **ii)** “el predio” se encuentra superpuesto en un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11675460 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 57); y, **iv)** revisado el certificado de zonificación y vías N° 737-MML-GDU-SPHU presentado por “la administrada” se observa que “el predio” se encuentra ubicado en Zona de Recreación Pública – ZRP.

9. Que, en virtud a lo expuesto, corresponde realizar la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiéndose que existen discrepancias entre los documentos presentados, tales como: **i)** las Declaraciones Juradas HR y PR del año 1994 emitidas a nombre de Carlos Centurion Tello, corresponden a un área de 6.310592 hectáreas; **ii)** las Declaraciones Juradas HR y PU/PR de los años 2000 a 2002, corresponden a un área de 6.310592 hectáreas, HR y PU/PR de los años 2003 y 2004, corresponden a un área de 6.310716 hectáreas, HR y PU/PR del año 2005, corresponde nuevamente al área de 6.310592 hectáreas, a nombre de Isabel Castillo Sarmiento viuda de Centurion; por lo que mediante Oficio N° 473-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2017 (foja 44) se remitió consulta a la Municipalidad Distrital de Puente Piedra a fin de que confirme si los documentos presentados por “la administrada” corresponde con “el predio”, pedido que fue reiterado mediante Oficio N° 1587-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2017 (foja 46).

10. Que, es preciso señalar que en relación a la consulta remitida a la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, tal requerimiento fue puesto en conocimiento de “la administrada” mediante los oficios N° 477-2017/SBN-DGPE-SDDI y N° 1722-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2017 y 19 de julio de 2017, respectivamente (foja 45 y 47).

11. Que mediante Oficio N° 45-2017/SGCSPU-GDU-MDPP presentado el 24 de julio de 2017 (S.I. N° 24113-2017) (foja 48) emitido por la Sub Gerencia de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, se informa a esta Subdirección, que de la revisión de los archivos gráficos de la Sub Gerencia, se ha determinado, entre otros, lo siguiente: **i)** “la administrada” se encuentra en posesión dentro de un área aproximada de 151.93 m², ubicado en la manzana “A” lote 02, con frente a la avenida El Triunfo (avenida Periurbana Tramo I-C); **ii)** (...) toda posesión física de un predio se demuestra y está determinada por los linderos que delimitan un predio de otro (...). hecho que no se demuestra, como tal, dentro del perímetro presentado materia de evaluación y consultada por su despacho (entiéndase “el predio”); y, **iii)** “la administrada” no forma parte de la Asociación de Pequeños Avicultores de Zapallal Alto y la manzana “U2”, lote 8 no existe.

12. Que, a mayor abundamiento sobre la información brindada, la referida Municipalidad remite adjunto a su oficio respuesta, la Resolución de Gerencia N°746-2008/GDU-MDPP emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Entidad, el 30 de octubre de 2008 (foja 49) mediante la cual se declara improcedente la solicitud presentada por "la administrada" sobre visación de planos para trámite de prescripción adquisitiva de dominio sobre "el predio", sustentando su decisión bajo el siguiente detalle: i) De la verificación en campo se constató que "la administrada", se encuentra en posesión de un área de terreno de menor extensión que la peticionada, área que resulta siendo la misma que la encontrada en la inspección realizada en el año 2006; y, ii) si bien las declaraciones juradas de autovaluo e impuesto predial y las copias de los recibos de pago acreditan que el recurrente es quien asume las obligaciones tributarias municipales respecto de un inmueble de 6.310592 Ha. (63 105,92 m²) denominado lote 8 de la manzana "U2" dicha documentación no constituye evidencia suficiente como para demostrar la supuesta ocupación del territorio, más aún cuando por medio de inspección ocular se ha constatado la existencia de una construcción de material noble sobre un área de 358.54 m².



13. Que, en el caso concreto, de la revisión de la información brindada por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, se ha logrado determinar que en los años 2006 y 2008, "la administrada" no se encontraba en posesión del área que consta en las declaraciones juradas de impuesto predial presentadas (entiéndase 6.310592 Ha.), área que comprende "el predio".

14. Que, "la administrada" solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", según el cual se advierten cuatro requisitos: a) posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; c) se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa señalada.



15. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo primero, décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección, declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada" al haberse determinado que no cumple con los requisitos establecidos para la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es preciso señalar que mediante solicitud presentada el 2 de octubre de 2017 (S.I. N° 33582-2017) la empresa S.M.R.L. La Campana de Huancayo (foja 58) interpone oposición contra la solicitud presentada por "la administrada", por lo que una vez notificada la presente resolución será comunicada a la recurrente.



17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a 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 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 de Brigada N° 1570-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 950-2017-SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2017.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 775-2017/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ISABEL CASTILLO SARMIENTO VIUDA DE CENTURIÓN**, 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, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-
P.O.I. 5.2.1.8.



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