

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 787-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de diciembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 681-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN INTER ANEXAL DEL DISTRITO DE CONGALLA RESIDENTES EN LIMA - AIADCREL** representado por el presidente del consejo directivo Donato Lliuyacc Lima, solicita la **VENTA DIRECTA** del área de 4 844,35 m², situado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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), 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 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 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 escrito presentado el 17 de agosto de 2016 (S.I. N° 21964-2016), la **ASOCIACIÓN INTER ANEXAL DEL DISTRITO DE CONGALLA RESIDENTES EN LIMA-AIADCREL** (en adelante "el administrado"), representado por su presidente del Consejo Directivo (para el periodo 09.04.2015 al 08.04.2017) Donato Lliuyacc Lima, solicita la venta directa de "el predio" por causal c) establecida en el artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, remite los documentos siguientes: **a)** Copia Certificada de Vigencia de Poder del Registro de Personas Jurídicas- Libro de Asociaciones suscrito por el abogado Juan Janampa Cristobal (fojas 06); **b)** Copia simple de DNI (fojas 07); **c)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 01 de febrero de 2016 por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (Fojas 08); **d)** Copia legalizada del Oficio N° 0591-2016/SBN-DNR-SDRC del 01 de marzo de 2016, suscrito por el notario Roque Días Delgado (fojas 09); **e)** Certificado de Búsqueda Catastral emitida el 19 de febrero de 2016 por la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN (Fojas 10); **f)** Constatación de posesión emitida por el Gobernador del Distrito de Ate, sobre la



inspección realizada el 05 de noviembre de 2009 sobre una extensión aproximada de 5 000,00 m² situada en la margen izquierda del Río Rímac altura del km. 14 de la carretera Central, Gloria Baja, distrito de Ate (Fojas 11); **g**) Contrato de Transferencia de posesión de terreno suscrito el 15 de mayo de 2013. (fojas 12-14); **h**) Copia legalizada de la Carta N° 020-2016-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL del 30 de marzo de 2016, suscrito por el notario Roque Díaz Delgado (Fojas 15); **i**) Copia legalizada del Informe Técnico N° 033-2016-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL/JLTV del 21 de marzo de 2016, suscrito por el notario Roque Díaz Delgado (fojas 16-20); **j**) Copia legalizada del Certificado de Zonificación y Vías N° 616-2016-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 24 de febrero de 2016, suscrito por el notario Roque Díaz Delgado (Fojas 21); **k**) Copia legalizada del Plano N° 827-Z-2016-MML/GDU-SPHU/DC, suscrito por el notario Roque Díaz Delgado (fojas 22); **l**) Copia legalizada del Oficio N° 000324-2016/DCE/DGPA/VMPCIC/MC, del 17 de marzo de 2016, suscrito por el notario Roque Díaz Delgado (fojas 23); **m**) Copia legalizada del CIRA N° 43-2016/MC emitido por el Ministerio de Cultura el 17 de marzo de 2016, en el cual, en relación a “el predio”, concluye que no existen evidencias arqueológicas (Fojas 24-25); **n**) Copia legalizada del Oficio N° 4166-2016-COFOPRI/OZLC emitido por COFOPRI el 16 de mayo de 2016, suscrito por el notario Roque Díaz Delgado (Fojas 26); **ñ**) Copia legalizada de la Resolución de Gobernación N° 237-2016-ONAGI/GOB.ATE del 01 de abril de 2016 suscrito por el notario Roque Díaz Delgado (fojas 27); **o**) Fotografías a color de las actividades que se realizan sobre “el predio” (Fojas 28-31); **p**) Memoria Descriptiva de “el predio”, elaborada en enero de 2016, firmada por el Ingeniero Samuel Beltrán Guerrero Guerrero (Fojas 33); **q**) Plano Perimétrico PP-01 de “el predio”, con cuadro de coordenadas en el sistema UTM Datum PSAD56 Zona 18 Sur, elaborado en enero de 2016, firmado por el Ingeniero Samuel Beltrán Guerrero Guerrero (Fojas 34); **r**) Plano de Ubicación-Localización PU-01 de “el predio”, elaborado en enero de 2016, firmado por el Ingeniero Samuel Beltrán Guerrero Guerrero (fojas 35).

4. Que, la **ASOCIACIÓN INTER ANEXAL DEL DISTRITO DE CONGALLA RESIDENTES EN LIMA-AIADCREL**, realice la elección de su consejo directivo para el periodo del 2017 – 2019 (16.04.2019 al 15.04.2019), en su asamblea general del 16 de abril del 2017, siendo su actual presidente Fredy Vasquez León, lo cual consta inscrito en el asiento A00003 de la Partida N° 13015472 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

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”).

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° de “el Reglamento”.

7. Que, el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” prescribe:

“(...)

c) Con la posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinada para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otro, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y además se encuentren con los documentos que acrediten indubitablemente 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 el poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptible 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.
“...”



RESOLUCIÓN N° 787-2017/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, a través del Informe Preliminar N° 192-2017/SBN-DGP-SDDI del 22 de setiembre de 2017, en adelante “el Informe”, se procedió a calificar la documentación técnica remitida, determinándose que “el administrado” solicitó la venta directa de un predio de 4 844,35 m², situado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, sobre el cual no se han identificado antecedentes de inscripción registral de propiedad estatal, además de constituir Dominio Público Hidráulico, por encontrarse sobre el cauce del Río Rímac y la Faja Marginal de este. También se ha verificado que, la zonificación del ámbito solicitado corresponde a la clasificación ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA - ARP (Parque Lineal Metropolitano del Río Rímac).

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 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.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por el administrado, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman el ordenamiento jurídico.

12. Que, respecto a “el predio” esta subdirección emitió el Memorando N° 3883-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre del 2017 solicitando que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE evalúe la procedencia de efectuar la primera inscripción de dominio a favor del Estado.

13. Que, en el caso en concreto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado respecto de “el predio” que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, salvo que se proceda a la primera inscripción de dominio, de conformidad con lo establecido el artículo 48°¹ del “Reglamento”; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa presentada por “el administrado”, de conformidad con la normativa citada; debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución. No obstante es preciso señalar que al haberse determinado que no resulta procedente la venta, no corresponde evaluar los demás requisitos de forma establecidos por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, así

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.

como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión de “el predio”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0962-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentado por la **ASOCIACIÓN INTER ANEXAL DEL DISTRITO DE CONGALLA RESIDENTES EN LIMA-AIADCREL**, por los fundamentos expuestos 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



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