



RESOLUCIÓN N° 1063-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1009-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROSSANA YUDITH ORIHUELA MIGUEL**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 240,41 m², ubicado en la Mz. A, Lote 01 de la Asociación de Viviendas Las Rocas de Santa Clara, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 23 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31568-2019), Rossana Yudith Orihuela Miguel (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1) con la finalidad, según indica, estrictamente habitacional. Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de la partida registral N° 12238142 emitida el 4 de setiembre de 2019 por la Oficina Registral de Lima (foja 5); **b)** copia simple de la partida registral N° 11936617 emitida el 6 de octubre de 2006 por la Oficina Registral de Lima (foja 19); **c)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Hilario Eufrazio Huerta Olivera de agosto de 2019 (foja 21); **d)** copia simple de la Constancia de Posesión de Lote emitida por la Asociación de Vivienda Las Rocas de Santa Clara de 3 de setiembre de 2007 (foja 23); **e)** copia simple del Certificado Domiciliario emitido por el Notario Paul Jhon Hinojosa Carrillo el 27 de febrero de 2019 (foja 24); **f)** determinación del impuesto predial de 2019 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate de 26 de febrero de 2019 (foja 25); y, entre otros.



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 "Directiva N° 006-2014/SBN").



5. 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 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación, ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por "la administrada", emitiéndose el Informe Preliminar N° 1227-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2019 (foja 52), el cual concluyó respecto de "el predio" lo siguiente:



- i. 212,28 m² (que representa el 88.30% de "el predio") se superpone sobre un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 12659220 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 39), con CUS N° 90749.
- ii. 3,84 m² (que representa el 1.60 % de "el predio") se superpone sobre un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por COFOPRI (área de circulación) en la partida registral N° P02163528 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 44).
- iii. 24,29 m² (que representa el 10.10 % de "el predio") se superpone sobre un área de mayor extensión inscrita a favor del Fundo La Estrella Tomo 294 – Fojas 479 en la partida registral N° 11048914 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 44).
- iv. De acuerdo al Plano de Zonificación, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 1099-MML publicada el 12 de diciembre de 2007, y del análisis del cuadro de compatibilidad de usos, se advierte que "el predio" se sitúa en un sector que tiene asignada la zonificación PTP-Protección y Tratamiento Paisajista, el cual no es compatible con el desarrollo de actividades urbanas como vivienda o industria.



RESOLUCIÓN N° 1063-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, conforme a los porcentajes detallados en el considerando anterior, 3,84 m² (que representa el 1.60 % de “el predio”) se superpone con un área inscrita a favor de la Comisión de Formalización de Propiedad Informal – COFOPRI, la que a su vez constituye área de circulación, bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú y el literal a) del artículo 2.2² de “el Reglamento”. Asimismo, 24,29 m² (que representa el 10.10 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de terceros, por lo que, de conformidad con lo señalado en el numeral 1) del artículo 32³ de “el Reglamento”, no puede ser objeto de acto de disposición.

10. Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe el área remanente de 212,28 m² (que representa el 88.30% de “el predio”), por cuanto constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado; teniendo en cuenta que “la administrada” solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, según la cual se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada,

11. Que, conforme lo señalado en el ítem iv) del octavo considerando de la presente resolución, ha quedado determinado que “el predio” recae sobre zonificación PTP – Protección y Tratamiento Paisajista, lo que es incompatible con el uso que “la administrada” le quiere otorgar (fines estrictamente habitacionales); razón por la cual la solicitud deviene en improcedente al haberse determinado que no cumple con el cumplimiento de uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de

¹ Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

³ Artículo 32°

1) 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 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.



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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 350-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 0394-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROSSANA YUDITH ORIHUELA MIGUEL**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-
POI. 20.1.1.6


ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES