

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1265-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 372-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **OLINDA LIZ SANTOS PICÓN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 50,29 m² ubicada en la parte posterior del lote 3, Sector A, Zona I, de la UCV 139-D del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycan Etapa I, del 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N.° 004-2007-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 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 (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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 8 de abril de 2019 (S.I. N° 11683-2019), **OLINDA LIZ SANTOS PICÓN** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** copia simple del título registrado de propiedad urbana emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (fojas 3); **c)** copia simple del título N° 2011-00477147 emitido por la Zona Registral N° IX de la SUNARP (fojas 5); **d)** copia simple del plano de ubicación – localización P-UL de marzo de 2019,



firmado por el ingeniero civil Maurilio Domingo Rodríguez Jesús, CIP 111595 (fojas 6); e) copia simple de la memoria descriptiva firmada por el ingeniero civil Maurilio Domingo Rodríguez Jesús (fojas 7); y, f) copia simple del plano perimétrico P-P de marzo de 2019 suscrito por el ingeniero civil Maurilio Domingo Rodríguez Jesús, CIP N° 111595 (fojas 10).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, 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. En concordancia con ello, 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.



6. Que, 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 complementé 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**; 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, en el caso concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por "el administrado" emitiéndose el Informe Preliminar N.° 456-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2019 (fojas 11) complementado mediante el Informe Preliminar N° 1095-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre (fojas 25) determinándose, entre otros, que:

- i) "El predio" se superpone con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02010454 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con Código Único SINABIP- CUS N° 111285.
- ii) Se corrobora de que "la administrada" es propietaria del predio inscrito en la partida registral N° P02234658 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, lote 3, Sector A, Zona I, el cual es gráficamente colindante con "el predio" por el fondo.
- iii) La propiedad de "la administrada" no sería el único acceso a "el predio" toda vez que se ha advertido que se puede acceder por el frente (lado este)



RESOLUCIÓN N° 1265-2019/SBN-DGPE-SDDI

colindante con un terreno baldío sin ocupación accesible por una trocha carrozable, lo que queda sujeto a verificación de campo.

- iv) Se encuentra dentro del ámbito de la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP; asimismo, de conformidad con lo señalado en la Ordenanza N° 1099-MML del Área de Tratamiento Normativo I, II y IV de Lima Metropolitana, es importante hacer mención que las laderas de los cerros serán de uso exclusivo para arborización recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.
- v) Se encuentra ubicado en loma de cerro, por lo que es preciso hacer mención que mediante la Ordenanza N° 365-MDA del 28 de noviembre de 2014, que ratifica lo establecido por la Ordenanza N° 108-MDA del 5 de marzo de 2006 y modificada mediante la Ordenanza N° 400-MDA del 30 de mayo de 2016, se declara que las laderas de cerros que circundan centros poblados de la jurisdicción del distrito de Ate son áreas de dominio público y serán destinadas, única y exclusivamente, para usos de arborización y fines ecológicos; prohibiendo así, que se produzcan ocupaciones ilegales de terrenos de propiedad estatal.

9. Que, por lo antes expuesto si bien es cierto “el predio” es de titularidad del Estado, también lo es que se encuentra en el ámbito de una ladera de cerro de la jurisdicción del distrito de Ate por lo que, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza N° 365-MDA del 28 de noviembre de 2014, modificada mediante la Ordenanza N° 400-MDA del 30 de mayo de 2016, que ratifica lo establecido por la Ordenanza N° 108-MDA del 5 de marzo de 2006, se declara como bien de dominio público las laderas de los cerros naturales ubicados en el distrito de Ate, los que serán destinados única y exclusivamente para fines ecológicos y de arborización, prohibiéndose además las ocupaciones, por lo que “el predio” no es un bien de dominio privado del estado y de libre disponibilidad, no siendo pasible de acto de disposición.

10. Que, por lo anteriormente expuesto la solicitud de venta directa deriva en improcedente debiendo disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

11. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “el Administrado”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos adicionales.

12. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1492-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1514-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2019.



SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **OLINDA LIZ SANTOS PICÓN**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 20.1.1.8



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