



## **RESOLUCIÓN N° 1295-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de diciembre de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 913-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES LAS PALMERAS DE VILLA**, representada por su presidente **PABLO JOEL FÉLIX MEDINA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 45 137,88 m<sup>2</sup> ubicada en San Francisco de la Tablada de Lurín – sector III, en la playa Hondable, distrito de Villa María del Triunfo, 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 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 el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 22 de agosto de 2019 (S.I. N° 28138-2019), la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES LAS PALMERAS DE VILLA**, representada por su presidente **JOEL PABLO FÉLIX MEDINA** (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad su representante (foja 5); **b)** copia literal de la partida N° P03269571 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 06 al 11); **c)** copia literal de la partida N° 13886167 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 12); **d)** consulta RUC (fojas 13 y 14); **e)** inventario físico para la



justificación técnica del cambio de zonificación de usos de suelos de terrenos del estado de "la Asociación" (fojas 17 al 30); **f)** copia del contrato de renovación, funcionamiento y compromiso del buen uso de la pileta pública, emitido en diciembre de 2016 por SEDAPAL( fojas 31); **h)** autorización para la instalación de agua potable N° 326-2015-SGPUCOPCHU-GDU-MDVMT emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (folios 33); **g)** plano de trazado y lotización (Láminas LT-01, LT-02, LT-03, LT-04, LT-05, LT-06, LT-07, LT-08, LT-09, LT-10, LT-11, LT-12, LT-13, LT-14), suscritos por el ingeniero civil Juan Manuel Leveau Guerra en julio de 2017 (folios 39 al 52); **h)** plano de ubicación Lámina U-01 suscrito por el ingeniero civil Juan Manuel Leveau Guerra en junio de 2017 (folios 53); **i)** plano perimétrico PP-01 suscrito por el ingeniero civil Juan Manuel Leveau Guerra en junio de 2017 (folio 54); **y, j)** plano de trazado y lotización TL-1 suscrito por el ingeniero civil Juan Manuel Leveau Guerra en julio de 2017 (folios 55).



4. Que, 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.



5. 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").

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 complemente 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1131-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019 (fojas 89), determinándose respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 44 665,33 m<sup>2</sup> (representa el 98.95 % de "el predio") se superpone con un área de mayor extensión denominado Parcela Y inscrita a favor del Estado en la partida registral N° P03269571 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 96), con CUS N° 56937, (en adelante "el área disponible"); **ii)** 297,29 m<sup>2</sup> (representa el 0.66 % de "el predio") se superpone con un área



## **RESOLUCIÓN N° 1295-2019/SBN-DGPE-SDDI**

de mayor extensión inscrita a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P03224497 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 56), con CUS N° 134462; **iii**) 175,26 m<sup>2</sup> (representa el 0.39 % de "el predio") se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P03071021 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 66), con CUS N° 133847; y, **iv**) se encuentra en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, según el plano de zonificación, Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1084-MML del 11 de octubre de 2007 publicado el 18 de octubre de 2007 que aprueba el reajuste de zonificación de los usos del suelo de los distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo.

**9.** Que, de la evaluación descrita en el considerando que antecede, se ha determinado que las áreas a las que se hacen referencia en los ítems ii) y iii) son de titularidad de COFOPRI, razón por la que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento".

**10.** Que, en atención a lo señalado, sólo "el área disponible" (representa el 98,95 % de "el predio"), es pasible de ser objeto de acto de disposición, debiéndose tener en cuenta lo establecido 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 compra venta directa.

**11.** Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por "la Asociación" a través del Oficio N° 4420-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 93), requiriéndole lo siguiente: **i**) precisar si su pedido se enmarca en la causal c) ó d) del artículo 77° de "el Reglamento", dado que alega ejercer posesión sobre "el predio" desde el 2003; y, **ii**) presentar nueva documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud; otorgándoles para ello un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 006-2017-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444".

**12.** Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 05 de diciembre de 2019 en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente Resolución<sup>1</sup>, según se advierte del cargo de notificación (fojas 93); en ese sentido, se le

<sup>1</sup> Art. 21° Régimen de la notificación personal.

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4<sup>2</sup> del artículo 21° del T.U.O de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 30 de diciembre de 2019.



13. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 95), “la Asociación” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución.

14. Que, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo precedente, “la Asociación” podrá volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, que sólo el área de 44 665,33 m<sup>2</sup> (representa el 98,95 % de “el predio”) es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que es posible de ser objeto de acto de disposición; asimismo, que la referida área recae sobre zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, sobre la cual está prohibida ocupación alguna, según lo establecido en el artículo 8<sup>3</sup> de la Ordenanza N° 1084-MML.

15. Que, de otro lado, corresponde comunicar 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.º 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° 1513-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2019, el Informe Técnico Legal N° 1563-2019/SBN-DGPE-SDDI, Informe Técnico Legal N°1567-2019/SBN-DGPE y el Informe Técnico Legal N°1570-2019/SBN-DGPE del 31 de diciembre de 2019.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES LAS PALMERAS DE VILLA**, representada por su presidente **PABLO JOEL FÉLIX MEDINA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 20.1.1.4.



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

<sup>2</sup> 21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

<sup>3</sup> Artículo 8.- Zona de Protección y Tratamiento Paisajista

Prohibir la ocupación de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), así como de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.