



RESOLUCIÓN N° 653-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 416-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ALEJANDRO JORGE FERNÁNDEZ MENDOZA, SIMÓN GOSTA HILARES MARTÍNEZ Y DORIS LUCRECIA SARREA FACHÍN**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área ubicada en la playa Hondable, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, que según la documentación técnica es de 14 151 ,11 m² , 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.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 10 de abril de 2019 (S.I. N° 11980-2019), Alejandro Jorge Fernández Mendoza, Simón Gosta Hilares Martínez y Doris Lucrecia Sarrea Fachín (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de sus documentos nacional de identidad (foja 3 al 5); **b)** copia literal de la Partida Registral N°12567550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 06 al 15); **c)** copia de la memoria descriptiva suscrita por el Ingeniero Civil Edgar Candiotti Pelaez (fojas 16); **d)** copia legalizada de la declaración jurada de autoevaluó HR y PU – correspondiente a los años 2014, 2018,2009 y 2013, emitidos por Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas





17,18,37,38,51,54,66,67,90,91 al 93, 98 al 101,105 al 108,116 al 119,133 al 136,146 al 149,159 al 161); **e**) copia legalizada de los certificados de vivencia emitidos por presidente de la Asociación Pro-Vivienda-PROFAM-PERÚ (fojas 19,26,32,35,36,40,50,53,56 al 59,69,76,83,84,87,88,95 al 97,103,113,114,131,132, 143,144,156,157 y 168); **f**) copia legalizada de la constancia de posesión N° 1148-2014-MDSR, constancia de posesión N° 1244-2014-MDSR, constancia de posesión N° 1147-2014-MDSR, constancia de posesión N° 1146-2014-MDSR, constancia de posesión N° 666-2014-MDSR, constancia de posesión N° 761-2013-MDSR, constancia de posesión N° 1323-2015-MDSR, constancia de posesión N° 1529-2013-MDSR, constancia de posesión N° 1530-2013-MDSR, constancia de posesión N° 1037-2013-MDSR, constancia de posesión N° 1036-2013-MDSR, constancia de posesión N° 1038-2013-MDSR, constancia de posesión N° 1032-2013-MDSR, constancia de posesión N° 1033-2013-MDSR, constancia de posesión N° 1035-2013-MDSR y constancia de posesión N° 665-2014-MDSR, emitidas por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 22, 25,31,39,49,52,68,72,80,89,97,115,130,158 y 166); **g**) plano perimétrico P-1 y de Ubicación U-1(fojas 171 y 172); **g**) copia legalizada de la boleta de venta N° 089674,039672, 039902, 039916,039664,039606,039600 y 039640, emitidos por la Empresa de Distribución Eléctrica de Lima Norte S.A.A- EDELNOR (fojas 55,60,73, 81,109,126,150,162);y, **h**) copia legalizada de los recibos de pago emitidos por la Municipalidad de Santa Rosa correspondiente a arbitrios del 2019, 2017, 2013 y 2015 (fojas 42, 43,62,63,64 y 78).



4. Que, el procedimiento de 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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 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 las solicitudes.



6. 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.º 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, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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.



RESOLUCIÓN N° 653-2019/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, en ese sentido ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 641-2019/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio de 2019 (fojas 179), determinándose respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 14 043,40 m² (99.24 % de "el predio") se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12567550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 54200 (fojas 173); **ii)** el área remanente de 108.13 m² (0.76% de "el predio") en ámbito del predio denominado Sub Lote 1, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13918748 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 108366 (fojas 178) y cuya venta fue aprobada por Subasta Pública mediante Resolución N° 492-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto de 2017; y, **iv)** se encuentra totalmente en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista -PTP, de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1085-MML del 18 de octubre de 2007 y publicado el 26 de octubre de 2007.

9. Que, en relación al área de 108.13 m² (0.76% de "el predio"), no es de libre disponibilidad en la medida que se encuentra aprobada su venta por subasta pública.

10. Que, en cuanto al área de 14 043,40 m² (99.24% de "el predio") que se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección determinar el cumplimiento de los requisitos de venta directa por 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 de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

11. Que, conforme se indicó en el Informe Preliminar detallado en el octavo considerando de la presente resolución, "el predio" se encuentra totalmente superpuesto en zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista), de conformidad con el plano de zonificación del distrito de Santa Rosa, aprobado mediante Ordenanza N° 1085-MML del 18 de octubre de 2007, en el que se indica expresamente en su artículo 8° lo siguiente: *"Prohibir la ocupación de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como la 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 de seguridad física".*

12. Que, es pertinente mencionar que "los administrados" mediante escrito presentado el 05 de julio de 2019 (S.I N° 22533-2019) señalan que el uso que le vienen otorgando a "el predio" es de vivienda (folios 182), el cual no es compatible con la zonificación de "el predio"



13. Que, ha quedado demostrado que el 0.76% de “el predio” no es libre disponibilidad y que en relación al 99.24% de “el predio” la solicitud de compra venta directa no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” en la medida que el uso para el cual destina “el predio” es incompatible con la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP; motivo por la cual la solicitud de venta deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

14. 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° 794-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2019, el Informe Técnico Legal N° 816-2019/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 817-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ALEJANDRO JORGE FERNÁNDEZ MENDOZA, SIMÓN GOSTA HILARES MARTÍNEZ Y DORIS LUCRECIA SARREA FACHÍN**, 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES