

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 895-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de septiembre de 2019

**VISTO:**

El expediente N° 994-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MAGDA JULIA ESPINOZA BEDON** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 467.39m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Carabaylo, 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 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 6 de diciembre de 2017 (S.I. N° 42871-2017) **MAGDA JULIA ESPINOZA BEDON** (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en el artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Indicando además que ofrece como medios probatorios los documentos adjuntados a la S.I. N° 12611-2011. Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** cargo de la S.I. N° 15930-2011 presentado el 20 de setiembre de 2011 ante esta Superintendencia presentada el 20 de setiembre de 2011 (fojas 5); **b)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 6); **c)** copia simple de la S.I. N° 12611-2011 presentada el 19 de julio de 2011 ante esta Superintendencia (fojas 7).



4. Que, en tal sentido, se procedió a incorporar al presente procedimiento los documentos adjuntados a la S.I.N° 12611-2011, signada con el expediente N° 037-2012-SBNSDDI, tal como consta en la constancia N° 176-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 24).

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 manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".



7. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".



8. 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.

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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 nuestro "Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 455-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2018 (foja 17) en el cual se concluyó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) se superpone totalmente con el ámbito inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12899780 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima signado con CUS N° 57857 (fojas 20); ii) no se descarta superposición con el ámbito de la Sección Vial Normativa de la Av. Huarangal Periurbano, recomendando realizar la consulta a la Municipalidad Metropolitana de Lima (IMP); y, iii) no es posible determinar su correspondencia con la Resolución Gerencial N° 1023-2011-GAT/MDC emitida el 20 de setiembre de 2011 por la Municipalidad distrital de Carabayllo (fojas 16).





## **RESOLUCIÓN N° 895-2019/SBN-DGPE-SDDI**

12. Que, mediante Oficios N° 1811 y 2105-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018 y 4 de setiembre de 2018 (fojas 32 y 39), respectivamente, se solicitó a la Municipalidad Metropolitana de Lima informe si “el predio” se superpone con una sección vial; y de ser el caso, precise la medida de su ancho.

13. Que, de otro lado mediante Oficio N° 1812-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018 (fojas 23), se solicitó a la Municipalidad Distrital de Carabaylo se sirva a informar si la Resolución Gerencial N° 1023-2011-GAT/MDC emitida el 20 de setiembre de 2011, corresponde a “el predio”; así como remita el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o certificado de zonificación y vías correspondiente de “el predio”.

14. Que, en ese orden de ideas, mediante Oficio N° 1201-18-MML-IMP-DE presentado el 19 de setiembre de 2018 (S.I. N° 34546-2018) (fojas 34) la Municipalidad Metropolitana de Lima, informa que “el predio” se encuentra ubicado frente a una vía de jurisdicción metropolitana, y no afectado por el derecho de Vía; asimismo adjunta documentación técnica.

15. Que, mediante Oficio N° 127-2018-GAT-MDC al cual adjunta el Informe N° 1593-2018 SATR –GAT-MDC, del 17 de agosto de 2018 (S.I. N° 31274-2018) (fojas 25 y 26) la Municipalidad distrital de Carabaylo informa que “la administrada” se encuentra registrada con Código N°192387 relacionado al predio denominado Parcela 06 Predio La Esperanza que fue modificado por la Mz. C, Lote 01, Asociación de Vivienda La Esperanza Lomas de Carabaylo a partir del 2011 hasta la actualidad.

16. Que, en virtud de la nueva información técnica remitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Municipalidad Distrital de Carabaylo, se elaboró el Informe Preliminar N° 1456-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre de 2018 (foja 40) el cual concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** no se encuentra afectado por Vía Periurbana A-01-A52; y **ii)** no es posible determinar su correspondencia con la Resolución Gerencial N° 1023-2011-GAT/MDC.

17. Que, esta Subdirección mediante el Oficio N° 1769-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2019, (en adelante “el Oficio”) (foja 43), requirió a “la administrada” presente la documentación siguiente: **a)** documento en el cual precise la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa y adjunte la documentación que sustente su requerimiento de conformidad con la “Directiva N° 006-2014/SBN”, y, **b)** en caso ratifique la causal c), del artículo 77° “el reglamento”, dado que fue peticionada en su expediente N° 037-2012/SBNSDDI, deberá presentar el Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías, u otro documento emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la municipalidad competente que permita establecer la correspondencia del uso que le viene dando a el predio con la zonificación vigente



18. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “la administrada” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, tal como consta en el Acta de Constancia N° 040244 (foja 42), dicha dirección no pudo ser ubicada por falta de referencia, por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo procediéndose a la devolución del documento. En ese sentido, mediante Oficio N° 1899-2019/SBN-DGPE-SDDI, del 5 de junio de 2019 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 46) se reitera la evaluación formal de la solicitud a fin de que subsane las observaciones contenidas en “el Oficio”, siendo dirigido al domicilio indicado en el Documento Nacional de Identidad de “la administrada” (Asociación Lomas de Carabayllo Lote 6 del Distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima); sin embargo también fue devuelto, tal como consta en el Acta de Constancia de Notificación N° 040574 (fojas 45), dado que dicha dirección tampoco pudo ser ubicada por falta de referencia.

19. Que, en atención a lo dispuesto en el considerando precedente, esta Subdirección, mediante Memorando N° 2067-2019/SBN-DGPE-SDDI de 6 de agosto de 2019 (fojas 49), solicitó a la “la UTD”, efectuar la notificación vía publicación del contenido en “el Oficio” y el “Oficio 1”, siendo publicada en el diario Expreso el 25 de julio de 2019 (fojas 48), razón por la cual “la administrada” ha sido debidamente notificada. En tal sentido el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar la observación advertida venció el 22 de agosto de 2019.

20. Que, es conveniente precisar que “la administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio” y el “Oficio 1”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éstos; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 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° 1113-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1095-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2019.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MAGDA JULIA ESPINOZA BEDON**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 20.1.1.8.



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