

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 020-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de enero de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 790-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CESAR ALEXANDER REVOLLEDO QUINTO**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 21 910.12 m<sup>2</sup>, ubicado en el cerro chillón a 48.50 metros al Norte de la lotización Shanri –La, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 el escrito presentado el 27 de setiembre de 2016 (S.I. N° 26364-2016), Cesar Alexander Revolledo Quinto, (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento” (fojas 1), asimismo consigna en su solicitud que mediante escrito presentado el 29 de mayo de 2014 (S.I N° 11273-2014), solicitó la inmatriculación y posterior venta de “el predio” y que mediante Resolución N° 1132-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de noviembre de 2015, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE



(en adelante “la SDAPE”), dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado, entendiéndose representado por esta Superintendencia de “el predio”.

4. Que, por otro lado “el administrado” hace referencia en el escrito detallado en el considerando que antecede, que mediante solicitud de ingreso N° 11273-2014, solicitó la inmatriculación y posterior venta de un área de 21 911,12 m<sup>2</sup>; sin embargo de la lectura de la referida solicitud versa sobre un área de menor extensión 18 183, 95 m<sup>2</sup>; signado en el expediente N° 668-2014/SBN-SDAPE, el cual dio mérito a la Resolución N°1135-2015/SBN-SDAPE del 4 de noviembre de 2015, el cual dispuso entre otros la primera inscripción de dominio a favor del Estado de 18 180, 94 m<sup>2</sup>; asimismo, del Sistema Integrado Documentario –SID de la SBN se advierte que solicitó mediante la S.I N° 13644-2014 del 27 de junio de 2014, la inmatriculación y posterior venta de un predio de 17 885,39 m<sup>2</sup> a fin de destinarlo para el uso de taller de carrocería y mantenimiento de maquinaria pesada, signado en el expediente N° 784-2014/SBN-SDAPE del 2 de noviembre de 2015, el cual dio mérito a la resolución N° 1132-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de noviembre de 2015, el cual dispuso entre otros la primera inscripción de dominio a favor del Estado de un área de 21 911,12 m<sup>2</sup>; en ese sentido, toda vez que es esta última solicitud versa sobre “el predio”, se tomará en cuenta para la presente evaluación.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, en adelante “el Reglamento” y sus modificatorias, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “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 disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN, en adelante “la Directiva”.

6. 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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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 la Directiva N° 006-2014/SBN).

7. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

8. 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 esta Subdirección como 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

9. 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





## **RESOLUCIÓN N° 020-2017/SBN-DGPE-SDDI**

para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

10. 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.

11. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

12. 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", TUPA y "la Directiva N°006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

13. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1654-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre de 2016 (fojas 5), el cual fue objeto de ampliación a través del Informe de Brigada N° 1904-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2016 (fojas 13) se determinó respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

- 4.1 El predio" de 21 910,12 m<sup>2</sup>, se encuentra inscrito a favor del **Estado**, en mérito a la Resolución N° 1132-2015/ SBN-DGPE-SDAPE de fecha 02.11.2015. sin embargo, hasta la fecha no se ha realizado la inscripción en los registros públicos.

Asimismo, revisado el Memorandum N°02939-2016/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 13 de octubre de 2016, indica que los documentos técnicos, que sustentaron la citada Resolución fueron elaborados en el DATUM PSAD-56 por lo que el área técnica de esta Subdirección está procesando a su conversión al DATUM WGS-84, el mismo que de acuerdo a la Resolución N° 086-2011-IGN-OAJ-DGC de fecha 03 de mayo de 2011 es el DATUM vigente, en tanto se realice dicha conversión la Resolución citada en el párrafo precedente estará pendiente de remitirse a los Registros Públicos para la Inscripción correspondiente.

- 4.2 Así mismo se prescinde de la información solicitada mediante memorando N°3529-2016/SBN-DGPE-SDDI por tratarse de otro predio.

- 4.3 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia.

"(...)".



14. Que, de la revisión del informe descrito en el párrafo que antecede así como de la revisión a su escrito del 27 de junio de 2014 (S.I N° 13644-2014), se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado, entendiéndose representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito de la Resolución N° 1132-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de noviembre de 2015, la misma que se encuentra pendiente de inscripción ante la oficina registral correspondiente, siendo función de “la SDAPE” de conformidad con lo establecido en el literal a) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA<sup>1</sup>; y, **ii)** cuenta con zonificación de **Protección y Tratamiento Paisajista-PTP**, aprobado por Ordenanza 1105-MML del 13 de diciembre de 2007 de la Municipalidad Metropolitana de Lima.



15. Que, es preciso indicar que mediante Memorando N° 3104-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2016 (foja 3), esta Subdirección solicitó información del estado actual del trámite de inscripción de la primera de dominio de “el predio” a favor del Estado, en mérito de la Resolución N° 1132-2015/SBN-DGPE-SDAPE; en atención a lo solicitado “la SDAPE” remitió el Memorandum N° 02939-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de octubre de 2016 (foja 4), a través del cual informa que los documentos técnicos (Plano Perimétrico –Ubicación y Memoria descriptiva), que sustentaron la citada resolución fueron elaborados en el DATUM PSD-56; sin embargo, estos deben ser sustentados en el DATUM WGS-84; por lo que en tanto se realice dicha conversión la resolución estará pendiente de remitirse a los Registros Públicos para la inscripción correspondiente.



16. Que, si bien es cierto existe una Resolución que declara la titularidad de “el predio” a favor del Estado, resulta necesario precisar que a efectos de inscribir en el Registro Público correspondiente cualquier acto de disposición que en el futuro otorgue esta Superintendencia, previamente deberá inscribir la mencionada resolución, razón por la cual esta Subdirección solicitará su inscripción a fin de proseguir con la evaluación de procedimiento alguno.

17. Que, sin perjuicio de lo señalado también se advierte sobre “el predio” que recae sobre Zona de Protección y Tratamiento Paisajística por lo que resulta pertinente analizar la compatibilidad de uso conforme a la causal c) de “el Reglamento” invocada por “el administrado”, que establece que por excepción podrá procederse al compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, cuando estos cuenten “con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad con obras civiles, que este siendo destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y además se cuenten con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (...)”.



18. Que, al respecto el artículo 70° de la Constitución: “el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley (...)”.

19. Que, por su parte el artículo 957° del Código Civil prescribe que la propiedad predial **queda sujeta a la zonificación**, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas (el resaltado es nuestro).

<sup>1</sup> Artículo 44.- Funciones Especificas

“(…)”

a) Sustentar y aprobar los actos de adquisición de los bienes estatales bajo competencia de la SBN.

“(…)”.



## **RESOLUCIÓN N° 020-2017/SBN-DGPE-SDDI**

20. Que, el artículo 8° de la Ordenanza N° 1105-MML sobre la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista “*prohíbe la ocupación de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajística (PTP), así como 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 paisajístico y de protección y seguridad física*”.

21. Que, de conformidad con la normatividad glosada en los considerandos precedentes podemos concluir que el derecho de propiedad no es un derecho absoluto, pues cuenta con limitaciones, entre las que se encuentra la zonificación, entendida como el conjunto de normas y disposiciones técnicas, legales y administrativas que busca la más adecuada utilización de la tierra.

22. Que, en virtud de lo expuesto, al haber quedado demostrado que “el predio” se encuentra dentro de Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), y siendo que el uso que “el administrado” pretende efectuar es destinarlo al uso de taller de carrocería y mantenimiento de maquinaria pesada, según se desprende de su solicitud (S.I N° 13644-2014) (fojas 14), el cual se ha tomado en cuenta para la presente evaluación de conformidad a lo expuesto en el cuarto considerando de la presente resolución; evidenciándose así, que el uso destinado es incompatible con la zonificación de “el predio”, la cual contraviene lo estipulado por la causal “c” invocada; motivo por el cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado” y disponerse el archivo del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

23. Que, “el administrado” ampara su solicitud en virtud de la causal señalada en el literal “c” del artículo 77° de “el Reglamento”, la misma que exige la compatibilidad del uso con la zonificación aprobada, y para en el caso en concreto, está demostrado que el uso que se le viene dando a “el predio” no es compatible con la zonificación vigente, razón suficiente para declarar improcedente su solicitud de venta directa.

24. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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° 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 y el Informe Técnico Legal N°0020-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2017.





**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud venta directa presentada por **CESAR ALEXANDER REVOLLEDO QUINTO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.



**TERCERO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I. 5.2.1.8



ABOG. Carlos Reategui Sanchez  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES