



## **RESOLUCIÓN N° 047-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de enero de 2018

### **VISTO:**

El expediente N° 726-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUIS ALBERTO TAKAHASHI LOPEZ**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 023,94 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector Lotización Semi Rústica Leoncio Prado manzana "I" lote 114, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida registral N° 49073515 de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N° 39665 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP; 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° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "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 y el Decreto Supremo N° 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 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 28 de agosto de 2017 (S.I. N° 28998-2017) Luis Alberto Takahashi Lopez (en adelante "el administrado"), petitiona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c)<sup>1</sup> del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 4); **b)** copia simple de la

<sup>1</sup> Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:  
c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

partida registral N° 13665769 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral Lima (foja 6); **c)** certificado de inscripción en el Registro RENIEC a nombre de Victoria Takahashi Takano, del 3 de mayo de 2017 (foja 8); **d)** certificado de inscripción en el Registro RENIEC a nombre de Víctor Adolfo Gallegos Pomar, del 3 de mayo de 2017 (foja 9); **e)** copia certificada del Certificado de Defunción de Augusto Nakata Nakata, del 22 de febrero de 1979 (foja 10); **f)** constancia de posesión de terreno, emitido por la Municipalidad de Puente Piedra a favor de Victoria Takahashi Takano, el 19 de junio de 1989 (foja 13); **g)** copia simple de partes registrales para la inscripción de un embargo preventivo en forma de inscripción (foja 14); **h)** acta de transferencia de posesión otorgado por Augusto Nakata Nakata a favor de Victoria Takahashi Takano (foja 17); **i)** certificado registral inmobiliario emitido por la Oficina Registral de Lima, el 11 de octubre de 2016 (foja 18); **j)** copia de la partida registral N° 49073515 del Registro de Predios de Lima (foja 20); **k)** copia simple de estados de cuenta de contribuyente, emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, a nombre de Victoria Takahashi Takano, el 2 de mayo de 2017 (foja 32); **l)** copia de la memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el ingeniero civil Milton Villacorta Castro, de abril de 2017 (foja 38); **m)** copia de simple de plano de ubicación de “el predio”, suscrito por el ingeniero civil Milton Villacorta Castro, de abril de 2017 (foja 40); y, **n)** copia de simple de plano perimétrico de “el predio”, suscrito por el ingeniero civil Milton Villacorta Castro, de abril de 2017 (foja 41).



4. 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 compra venta 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”).



5. 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”.

6. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



7. 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.

8. 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.

9. 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

## **RESOLUCIÓN N° 047-2018/SBN-DGPE-SDDI**

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.



10. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 324-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2017 (foja 43), concluyendo, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone totalmente sobre el área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 49073515 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana; y, **ii)** de acuerdo al Plano de Reajuste Integral de Zonificación de Usos del Suelo de Lima Metropolitana aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML del 13 de diciembre de 2017, este tiene zonificación Vivienda Taller (VT) en un área de 2 271,80 m<sup>2</sup> (56.46% de "el predio") y zonificación Comercio Vecinal (CV) en un área de 1 752,14 m<sup>2</sup> (46.54% de "el predio").



11. Que, en virtud a lo expuesto, se emitió el Oficio N° 2805-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2017 (en adelante "el Oficio") (foja 74) requiriendo a "el administrado" señalar el uso que le viene dando a "el predio", así como adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil) contabilizados a partir del día siguiente de la notificación para que subsane las observaciones bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud.



12. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 22 de noviembre de 2017, de manera personal a "el administrado" en las instalaciones de esta Superintendencia, en la medida que no pudo ser notificado en la dirección consignada en su escrito citado en el tercer considerando por estar incompleta; razón por la cual "el administrado" se encuentra debidamente notificado, 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 15 de diciembre de 2017.

13. Que, en el caso en concreto, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta el vencimiento del plazo señalado, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 76); por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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° 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° 055-2018/SBN-DGPE-SDDI de 22 de enero de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 052-2018/SBN-DGPE-SDDI de 22 de enero de 2018.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUIS ALBERTO TAKAHASHI LOPEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo sexto de la presente Resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 8.0.1.4



*Maria del Pilar Pineda Flores*

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES