



RESOLUCIÓN N° 203-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de abril de 2018

VISTO:

El Expediente N° 901-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **“LA ASOCIACION TALLER DE VIVIENDA 4 DE MARZO PACHACUTEC –SANTA ROSA”**, representada por Narciso Cleto Ivarra Honorate mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 17 633,79 m², ubicado a la altura del km. 42 de la Carretera Panamericana Norte margen izquierda de la ruta Lima – Ancón, entrado por el arco de Santa Rosa (playa hondable) en el distrito de Santa Rosa, 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 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 30 de octubre de 2017 (S.I. N° 38043-2017), “la Asociación Taller de Vivienda 4 de Marzo Pachacutec – Santa Rosa”, representada por Narciso Cleto Ivarra Honorate (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal b) del artículo 77 de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – la documentación siguiente: **a)** copia del Documento Nacional de Identidad de su representante (foja 3); **b)** copia simple del “Proyecto de Habilitación Urbana y Viviendas Productivas Asociación Taller de Vivienda 4 de marzo Pachacutec – Santa Rosa” de fecha 2013 (fojas 4 al 6); **c)** copia simple de la memoria descriptiva del proyecto de Habilitación Urbana y Viviendas Productivas Asociación Taller de Vivienda 4 de Marzo Pachacutec – Santa Rosa” del 2013 (fojas 8 al 23); **d)** copia simple del denominado Plan de Negocios Habilitación Urbana Viviendas Productivas y Construcción de Módulo para la Asociación Taller de Vivienda 4 de Marzo Pachacutec 2013 (fojas 25 al 95); **e)** copia simple del plano módulo básico tipo 1, lamina A-01 de febrero de 2013, suscrito por el ingeniero Milton Edward Villacorta Castro (fojas 97); **f)**



panel fotográfico (fojas 98 al 100); **g**) copia certificada del padrón de socios de la Asociación Taller de Vivienda 4 de Marzo (fojas 104 y 105); **h**) copia certificada del certificado de búsqueda catastral emitido el 2 de noviembre de 2012 por la Oficina Registral N° IX Sede Lima (fojas 107 y 108); **i**) copia certificada de la memoria descriptiva emitida el 31 de mayo de 2010 (120 al 122); **j**) copia certificada de la partida registral N° 12567550 de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 123 y 124); **k**) copia certificada plano perimétrico - ubicación emitido el 31 de mayo de 2010 suscrito por el ingeniero Ricardo Parraga Ledesma (fojas 125); **l**) copia certificada de la partida registral N° 125675550 de la Oficina Registral de Lima donde consta inscrita la Asociación Taller de Vivienda 4 de Marzo - Pachacutec (fojas 127 y 128); **m**) copia certificada de la partida registral N° 70336904 del Registro de Personas Jurídicas emitido por la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 130 al 133); **n**) constancia de posesión N° 0102-2013-MDSR emitido el 8 de marzo de 2013 por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 135); **o**) copia certificada de la Resolución de Gerencia N° 030-2013-MDSR/GDU emitido el 25 de febrero de 2013 por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 137 y 138); **p**) copia simple del plano de ubicación lamina U-01 visado por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 139); **r**) copia certificada del plano perimétrico lamina P-01 visado por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 140); **s**) copia certificada del plano lotización lamina L-01 visado por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 141); **t**) copia certificada del plano lotización lamina T-01 visado por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 142); y, **u**) copia simple del plano lotización lamina EV-01 visado por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 143).

4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de 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 "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 "el predio", 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 complemente 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.



RESOLUCION N° 203-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal, se emitió el Informe Preliminar N° 436-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2017 (fojas 144), el cual concluye, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 14 984,29 m² que representa 84,97% inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13918686 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 108381; sobre el cual se aprobó su venta por subasta pública a través de la Resolución N° 702-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2017; **ii)** 2 241,10 m² que representa 12,71 % inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12567550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 54200; **iii)** 408,40 m² que representa 2,32 % inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 113918748 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 108366; y, **iv)** 17 560,90 m² que representa 99,59 % de “el predio” cuenta con zonificación de PTP – Protección y Tratamiento Paisajista y 72,89 m² que representa 0,41% de “el predio” cuenta con zonificación ZHR - Zona de habilitación Recreacional.

11. Que, en la medida que el área de 14 984,29 m² que representa 84,97% de “el predio” no constituye un área de libre disponibilidad toda vez que sobre este se aprobó la venta mediante subasta pública en mérito de la Resolución N° 702-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2017; esta Subdirección procederá a pronunciarse sobre el área de 2 649,50 m² que representa el 15,03% de “el predio” que es de libre disponibilidad y que es de competencia de esta Superintendencia, de conformidad con lo previsto en el séptimo considerando de la presente resolución

12. Que, es preciso mencionar que “la administrada” ha señalado en su escrito que tiene como finalidad el desarrollo de un proyecto para su comunidad, así también describe la normativa de la casual b) del artículo 77° de “el Reglamento”; razón por la cual se colige que peticiona la venta directa en virtud de la referida causal, en tal sentido esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “la administrada” en virtud de la normativa citada en el sexto considerando de la presente resolución, requiriéndole mediante Oficio N° 3175-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 155), lo siguiente: **i)** nuevos medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la causal invocada, adjuntando para ello la Resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente, así como el cronograma o plazo para el ejecución de este de conformidad a la causal invocada, debiendo tener en cuenta “la Directiva N° 006-2014/SBN”; y, **ii)** excluir el área de 14 984,29 m² que representa 84,97 %; para lo cual deberá adjuntar nueva documentación técnica respecto al área de 2 649,50 m² que representa el 15,03 %; otorgándose 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 subsanar las observaciones contenidas en este último, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva 006-2014/SBN” concordado con el inciso 135.1¹ del artículo 135° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS publicado el 20 de marzo de 2017, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”).

13. Que, es conveniente precisar que el oficio antes referido, fue dirigido al domicilio (manzana W lote 17 del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec del distrito de Ventanilla), el mismo que consignó “la administrada” en su solicitud de venta directa (fojas 1); sin embargo, este no pudo ser notificado toda vez que, según el acta de notificación (fojas 157), falta indicar el sector, hay 5 sectores; debido a ello “el Oficio” fue notificado en forma personal en las instalaciones de esta Superintendencia el 19 de diciembre de 2017 al representante de “la administrada”, quien se identificó con D.N.I. N° 32610796; razón por la cual se tiene por bien notificada. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 11 de enero de 2018**.

14. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no presentó documento alguno subsanando la observación advertida hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 158), venciéndose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; 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.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es de mencionar que mediante acto público del 15 de diciembre de 2017 se adjudicó la buena pro del predio inscrito en la partida registral N° 13918686 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 108381, mediante subasta pública conforme consta en el acta de Subasta Pública N° 12-2017/SBN-DGPE-SDDI.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe Técnico Legal N° 217-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N° 343-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LA ASOCIACION TALLER DE VIVIENDA 4 DE MARZO PACHACUTEC –SANTA ROSA**, representada por Narciso Cleto Ivarra Honorate, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI 8.0.1.4



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

¹ Artículo 135° del T.U.O. de la Ley N° 27444

135.1 Ingresado el escrito o formulada la subsanación debidamente, se considera recibido a partir del documento inicial, salvo que le procedimiento confiera prioridad registral o se trate de un procedimiento trilateral, en cuyo caso la presentación opera a partir de la subsanación.