



RESOLUCIÓN N° 204-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de abril de 2018

VISTO:

El Expediente N° 862-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GREGORIO SULCA ROA**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 217,82 m², ubicado en la manzana "A", lote 10 del C.P.R los Huertos de Manchay, Av. Víctor Malasquez s/n, del distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia de Bienes Estatales en la partida registral N° 11765510 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima con CUS N° 40236; 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 escrito presentado el 18 de octubre de 2017 (S.I. N° 36447-2017), Gregorio Sulca Roa (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio" por posesión consolidada, causal prevista en el inciso c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del Oficio N° 3980-2017/SBN-DGPE-SDS emitido por la Subdirección de Supervisión de la SBN el 9 de octubre de 2017 (fojas 4); **b)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 5); **c)** copia simple de la constancia judicial emitido el 7 de



marzo de 2006 por el juzgado de Paz de Pachacamac de la Corte Superior de Justicia de Lima (fojas 6 al 8); **d**) copia simple del acta de constatación emitido por el juzgado de Paz de Huertos de Manchay del Poder Judicial el 3 de abril de 2010 (fojas 9 y 10); **e**) copia simple de la copia certificada N° 1211-2014 emitida por la Comisaría de Manchay de la Policía Nacional del Perú (fojas 11 y 12); **f**) copia simple del oficio N° 2236-2014/SBN-DNR-SDRC emitido el 5 de agosto de 2014 por la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN (fojas 13); **g**) copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido el 4 de agosto de 2017 por la SBN (fojas 14); **h**) copia del plano perimétrico Lamina P-01 de abril de 2016 suscrito por el ingeniero Pedro Alfredo Calderon la Madrid (foja 16); y, **i**) memoria descriptiva suscrito por el ingeniero Pedro Alfredo Calderon la Madrid (fojas 17).

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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, 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 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° 491-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2017 (fojas 18), el cual concluye, respecto a "el predio" que: **i**) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11765510 (fojas 20) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona





RESOLUCION N° 204-2018/SBN-DGPE-SDDI

Registral N° IX Sede Lima con CUS N° 40236; y, ii) se encuentra en vías de circulación con sección vial de la vía Periurbana (E -30), aprobado por la Ordenanza N° 341-2001-MML del 6 de diciembre de 2001. No obstante, se requiere información de la autoridad competente, la Municipalidad Provincial de Lima, a fin de que corroboré lo señalado.

11. Que, para una correcta evaluación del procedimiento y en virtud del documento descrito en el considerando precedente, esta Subdirección procedió a requerir a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través del Oficio N° 130-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2018, lo siguiente: **i)** precise la medida del ancho de la sección vial de la vía Periurbana (E-30); e, **ii)** indique si “el predio” recae dentro de la sección vial; lo solicitado se formuló en virtud a lo contemplado en el artículo 4° de la Ordenanza N° 341-2001-MML¹.

12. Que, a través del Oficio N° 250 y 529-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de y el 8 de marzo del 2018 respectivamente, se le comunico a “el administrado” que con Oficio N° 082-2018-MML-GDU-SPHU del 20 de febrero de 2018, esta Subdirección consultó a la Municipalidad Metropolitana de Lima acerca de la vía que afectaría a “el predio”; sin embargo, estos no fueron notificados en la dirección señalada por “el administrado” en la solicitud de venta directa; toda vez que conforme se aprecia de las actas de notificación (fojas 23 y 28) la dirección se encontraría incompleta.

13. Que, en atención a lo solicitado con Oficio N° 082-2018-MML-GDU-SPHU del 21 de febrero de 2018 (S.I. N° 05795-2018), la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, informó que “el predio” se encuentra afectado por la vía Semi Expresa denominada vía periurbana – Tramo IV-B, E-30 de 47.00 ml. de conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza N° 341-MML del 6 de diciembre de 2001 y sus modificatorias. Asimismo, agrega que el área de afectación se define en el proceso de habilitación urbana, teniendo en cuenta el uso a servir y lo regulado en el Reglamento Nacional de Edificaciones –R.N.E. considerando además lo establecido en el artículo 26°, Capítulo III de la Norma GH. 020 del Reglamento Nacional de Edificaciones - R.N.E.

14. Que, tal como se indicó en el décimo y décimo segundo considerando de la presente resolución, se ha determinado que “el predio”, se encuentra afectado por la vía Semi Expresa denominada vía periurbana –Tramo IV-B, E-30 de 47.00 ml. de conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con

¹ Artículo Cuarto.- Las Secciones Viales Normativas se establecen con criterio de Planeamiento Urbano, por lo que constituyen elementos referenciales para la determinación definitiva de los Derechos de Vía correspondientes en los procesos de habilitación urbana y otros previstos en la reglamentación urbanística.

En los casos que para la ejecución de una Sección Vial Normativa determinada existan limitaciones topográficas, técnicas u otras razones no previstas que limiten su ancho, el Derecho de Vía podría tener variaciones menores (del orden + 10 % y no mayor de 5 mts.) en relación al ancho total previsto para la Sección Vial Normativa. En estos casos los ajustes se aplicarán sobre los componentes de la Sección prioritariamente en las franjas de servicio local y en los separadores laterales y/o centrales, mas nunca en las calzadas ni en las veredas.

La Dirección Municipal de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima queda encargada de la determinación final de los Derechos de Vía a partir de las Secciones Viales Normativas correspondientes.



Ordenanza N° 341-MML del 6 de diciembre de 2001; que constituye un bien de dominio público en la medida que está destinado a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”² concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993³; razón por la cual no puede ser objeto de acto disposición alguno debiéndose declarar improcedente el pedido de venta directa.

15. Que, al haberse determinado que no resulta procedente la venta por la aludida causal, no corresponde evaluar los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en “el predio”.

16. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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° 216-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N° 342-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud venta directa presentada por **GREGORIO SULCA ROA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- 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. 8.0.1.8



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

² Artículo 2.- De los términos

a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

³ Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.