

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 223-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de abril de 2018

VISTO:

El Expediente N° 919-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SUSANA ESTHER VELASQUEZ VALDERA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 106.36 m², ubicado en la manzana D lote 09 de la Agrupación Familiar Las Laderas de Pedregal, distrito de San Juan de Lurigancho, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.



3. Que, mediante escrito presentado el 3 de noviembre de 2017 (S.I. N° 38638-2017) por Susana Esther Velasquez Valdera (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" (foja 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 3); **b)** copia simple del certificado de posesión emitido por la Asociación del Anexo Comunal "Las Minas del Pedregal" (foja 4); **c)** copia simple del Certificado N° 1321-2017-SGOPHU-GDU/MDSJL, el 5 de octubre de 2011 (foja 5); **d)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, el 10 de octubre de 2017

(foja 6); **e**) memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Roberto Carlos Nieto Osorio, el 23 de agosto de 2017 (foja 8); **f**) plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Roberto Carlos Nieto Osorio, de agosto de 2017 (foja 9); **g**) plano de localización y ubicación de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Roberto Carlos Nieto Osorio, de agosto de 2017 (foja 10).

4. Que, asimismo mediante escrito presentado el 19 de febrero de 2018 (S.I. N° 05376-2018) (foja 12) aclara, entre otros, que requiere la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c)¹ del artículo 77° de "el Reglamento"

5. Que, el procedimiento 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 "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 titularidad 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 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 "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.

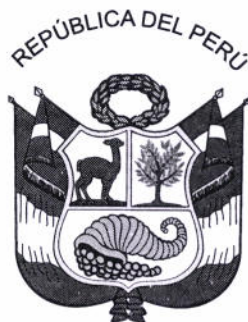
10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

¹ 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 indubitadamente 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 223-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 268-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2018 (foja 15) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** de la revisión de la documentación técnica se obtuvo un área grafica de 101,49 m², área que será materia de evaluación en el presente procedimiento; **ii)** se encuentra superpuesto sobre el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13437825 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima (foja 18); y, **iii)** se encuentra totalmente sobre zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, de acuerdo al plano de reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de Lima Metropolitana y el plano de zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho según Ordenanza N° 1081-MML del 4 de octubre de 2007.



12. Que, en el caso concreto “la administrada” solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

13. Que, corre a fojas 4 el certificado de posesión emitido por la Asociación de Anexo Comunal “Las Minas del Pedregal” el 5 de octubre de 2011, documento con el cual “la administrada” pretende acreditar que es posesionaria de “el predio” y que se encuentra realizando permanencia con toda su familia.

14. Que, de acuerdo al Informe Preliminar señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1081-MML, “el predio” se encuentra superpuesto totalmente en zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista) siendo que el artículo 8° de la referida ordenanza señala expresamente lo siguiente: *“Prohibir la ocupación de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como la de 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 paisajista y de protección y seguridad física”*; por lo que se concluye que la zonificación sobre la que recae “el predio” es incompatible al uso que “la administrada” pretende realizar sobre el mismo.

15. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, ha quedado demostrado que “la administrada” no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” en la medida que pretende permanecer en “el predio”, evidenciándose que el uso para el cual lo destina es incompatible con la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, la cual tiene como uso compatible la protección del paisaje natural; motivo por el cual su solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.



16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a 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 Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 358-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 239-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SUSANA ESTHER VELASQUEZ VALDERA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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



Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI 8.0.1.8



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