

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 234-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de abril de 2017



**VISTO:**

El Expediente N° 011-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ENRIQUE JORGE ALFREDO BELLATIN GALDOS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 202 217,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el sector denominado Jato Sisa, Manzano Alto, distrito de Pachacamac, 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”), 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 29 de diciembre de 2016 (S.I. N° 36044-2016), Enrique Jorge Alfredo Bellatin Galdos (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** plano perimétrico respecto de “el predio” emitido en noviembre de 2016 (fojas 7); **c)** plano de ubicación respecto de “el predio” emitido en noviembre de 2016 (fojas 8); **d)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida en noviembre de 2016 (fojas 9); **e)** copia legalizada del parte notarial de la escritura pública de compra venta e independización otorgada por el vigésimo séptimo Juzgado de Lima a su favor (fojas 11); y, **f)** copia simple del plano perimétrico del terreno Comuna de Cucuya en venta a Enrique Bellatin Galdos emitido en octubre de 1998 por el Ingeniero Agrónomo Jorge Pablo Sanabria Saenz (fojas 41).





4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del 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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo es desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” 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 “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 complementa 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, por su parte el artículo 48° de “el Reglamento” prescribe que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “el administrado”, a través del Informe de Brigada N° 351-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 49) y plano diagnóstico N° 0822-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 52), ambos del 23 de marzo de 2017, según los cuales, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

(...)

4.1 “El predio” **no** se encuentra inscrito a favor del **Estado**, representado por la SBN.

4.2 “El predio” se superpone sobre un ámbito **sin antecedentes registrales**.

4.3 “El predio” se superpone con las siguientes Unidades Catastrales rurales:

- 08035: en un área de 38 564,55 m<sup>2</sup> o 19.07% del total de “el predio”.
- 08038: en un área de 13 926,35 m<sup>2</sup> o 6.89% del total de “el predio”.







## RESOLUCIÓN N° 234-2017/SBN-DGPE-SDDI



- 08039: en un área de 14 336,44 m<sup>2</sup> o 7.09% del total de "el predio".
- 08040: en un área de 13 362,03 m<sup>2</sup> o 6.61% del total de "el predio".
- 08041: en un área de 43 764,10 m<sup>2</sup> o 21.64% del total de "el predio".

Representando un total de área sujeta a formalización rural de 123 953,47 m<sup>2</sup> o 61.30% del total de "el predio", dejando un 78 264,03 m<sup>2</sup> o 38.70% como área fuera de la mencionada formalización.

(...)

4.5 "El predio" se superpone en 58 991,60 m<sup>2</sup> (29.17%) con el Parque Metropolitano "Paul Poblet Lind", que fuera declarado como zona intangible, y su ejecución de necesidad y utilidad pública mediante Decreto Ley N° 25949 de fecha 11-12-1992.

(...)"

12. Que, en virtud del Informe de Brigada descrito en el considerando que antecede, podemos concluir respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** no se encuentra inscrito a favor del Estado; **ii)** 123 953,47 m<sup>2</sup> que representa el 61.30% viene siendo materia de formalización rural; y, **iii)** 58 991,60 m<sup>2</sup> que representa el 29.17% se superpone con el Parque Metropolitano "Paul Poblet Lind", declarado como zona intangible en mérito a la "Ley que declara de necesidad y utilidad pública la ejecución de proyecto en el Distrito Ecológico de Pachacamac" - Decreto Ley N° 25949 del 7 de diciembre de 1992 (fojas 52).

13. Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección evalúa en primer orden, que "el predio" solicitado sea de propiedad del Estado; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales de la causal invocada, que en el caso en concreto es la causal a) del artículo 77 de "el Reglamento", según la cual prescribe dos requisitos: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, **b)** el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquel; 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.

14. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado, debiéndose tener en cuenta además que el 61.30% de "el predio" viene siendo objeto materia de formalización rural, el cual cuenta además con unidades catastrales asignadas, por lo que de conformidad con la normativa glosada en el séptimo, octavo y noveno considerando de la presente resolución no puede ser materia de venta directa. Ahora bien, en relación al 29.17% de "el predio" que se superpone con el Parque Metropolitano "Paul Poblet Lind", debemos precisar que tampoco puede ser materia de actos de disposición alguno, al haber sido declarado como zona intangible, en virtud del artículo 2° del citado Decreto Ley N° 25949 concordado con el inciso a) del numeral 2.2 del artículo 2°<sup>1</sup> de "el Reglamento".

<sup>1</sup> 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





15. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede la solicitud de venta directa por la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento” deviene en improcedente al haberse determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado y una parte de éste además no resulta ser de libre disponibilidad, no correspondiendo por tanto que esta Subdirección evalúe los demás requisitos establecidos por la aludida causal, conforme se indicó en el décimo tercer considerando de la presente resolución. Sin perjuicio de ello, esta Subdirección solicitará que la Subdirección de Patrimonio Estatal evalúe la inscripción del área que no está siendo objeto de la formalización rural, de acuerdo a sus competencias.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; Resolución N° 14-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 278-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 abril de 2017.

### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ENRIQUE JORGE ALFREDO BELLATIN GALDOS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.




**SEGUNDO:** Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal respecto del área 78 264,03 m<sup>2</sup> que representa el 38.70% de “el predio” que no cuenta con inscripción registral, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**  
P.O.I. 5.2.1.8



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