

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 248-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de abril de 2018

VISTO:

El Expediente N° 1042-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JESÚS ANTONIO VARA CARRASCO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 101,42 m², ubicado entre las laderas este, oeste y cumbre del denominado cerro "La Milla", distrito de San Martín de Porres, 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 20 de diciembre de 2017 (S.I. N° 44713-2017) por Jesús Antonio Vara Carrasco (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad de "el administrado" y de Leysi Nataly Campos Ríos, María Guadalupe Vara Campos y Jesús Adrian Vara Campos (foja 3); **2)** copia simple del registro SINABIP (foja 6); **3)** copia fedateada de la solicitud N° 30594-2017 (foja 7); **4)** copia fedateada del Oficio N° 3856-2017/SBN-DNR-SDRC del 15 de agosto del 2017 (foja 9); **5)** copia fedateada del certificado de búsqueda catastral N° 00745-2017 del 14 de agosto del 2017 (foja 10); **6)** copia fedateada del Oficio N° 4271-2017/SBN-DNR-SDRC del 5 de septiembre del 2017 (foja 11); **7)** copia fedateada del certificado de búsqueda catastral N° 00822-2017 del 31 de agosto del 2017 (fojas 12); **8)** copia simple



del Oficio N° 2893-2017/SBN-DGPE-SDS del 14 de septiembre del 2017 (fojas 13); **9)** copia simple de la solicitud de audiencia del 11 de noviembre de 1999 (fojas 14); **10)** copia legalizada de la solicitud del 21 de agosto del 2002 (fojas 15); **11)** copia legalizada del acta de constatación del 25 de agosto del 2002 (fojas 16); **12)** copia simple del Oficio N° 112-2003-COFOPRI/GT-JDI del 11 de abril del 2003 (fojas 17); **13)** copia legalizada del acta de asamblea general del 18 de agosto del 2002 (fojas 20); **14)** copias simples de los recibos emitidos por la empresa prestadora de servicios de agua potable y alcantarillada de Lima (SEDAPAL) y Enel Distribución Perú S.A.A. el 16 de junio del 2003 y 18 de octubre del 2017 correspondientemente (fojas 23 y 24); **15)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 3276-2009-GDU-SGCyHU-MDSMP emitido por la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de San Martin de Porres el 28 de diciembre del 2009 (fojas 25); **16)** copia fedateada de la constancia de posesión emitida por el Asentamiento Humano San Pedro de 1999 (fojas 26); **17)** copia fedateada de la constancia de posesión N° 012-2016-SGC-GDU-MDSMP emitido por la Subgerencia de Catastro de la Municipalidad Distrital de San Martin de Porres el 11 de enero del 2016 (fojas 27); **18)** copia legalizada de la Resolución Gerencial N° 249-2006-GPC-MDSMP emitido por la Gerencia de Participación Ciudadana de la Municipalidad Distrital de San Martin de Porres el 18 de septiembre del 2006 (fojas 28); **19)** copias simples de la Resolución Gerencial N° 204-2017-GPC/MDSMP, Resolución Gerencial N° 232-2009-GPC/MDSMP, Resolución Gerencial N° 393-2011-GPC/MDSMP, Resolución Gerencial N° 463-2013-GPC/MDSMP y Resolución Gerencial N° 258-2017-GPC/MDSMP emitidas por la Gerencia de Participación Ciudadana de la Municipalidad Distrital San Martin de Porres el 10 de agosto del 2007, 11 de septiembre del 2009, 21 de diciembre del 2001 y 1 de agosto del 2017 (fojas 29); **20)** copia legalizada de la Resolución Gerencial N° 222-2015GPC/MDSMP emitida por la Gerencia de Participación Ciudadana de la Municipalidad Distrital de San Martin de Porres el 12 agosto del 2015 (fojas 35); **21)** copia simple de la ficha catastral urbana individual N° 160349 (fojas 37); **22)** copia simple del recibí emitido por la Municipalidad Distrital de San Martin de Porres del 23 de diciembre del 2016 (fojas 39); **23)** copias simples de los estados de cuenta emitido por la Municipalidad Distrital de San Martin de Porres (fojas 40, 41, 42 y 45); **24)** copias simple de declaraciones juradas de impuesto predial del 2016 y 2017 (PU, HR y HLP) (fojas 43, 44, 46, 47 y 48); **25)** copia simple de la hoja de liquidación emitido por la Municipalidad Distrital de San Martin de Porres del 2016 (fojas 49); **26)** copia simple de la constancia emitida por la unidad de salud ambiental e la micro red de salud San Martin de Porres el 10 de febrero del 2014 (fojas 50); **27)** copia fedateada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 14 de enero del 2008 (fojas 51); **28)** copia simple de la Carta N° 1729-2001-EOMR-C emitido por Sedapal el 21 de noviembre del 2001 (fojas 52); **29)** copia fedateada de la memoria descriptiva del 27 de julio del 2017 (fojas 53); **30)** copia legalizada de la Resolución de Gerencia N° 001-2017-GDU/MDSMP emitida por la Gerencia de Participación Ciudadana de la Municipalidad Distrital San Martin de Porres 6 de enero del 2017 (fojas 54); **31)** copia legalizada de la memoria descriptiva del plano de lotización del asentamiento humano San pedro del 16 de noviembre del 2016 (fojas 56); **32)** copia fedateada de la Resolución Gerencia N° 152-2015-DGU/MDSMP emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Martin de Porres del 9 de noviembre del 2015 (fojas 59); **33)** copia fedateada de la memoria descriptiva del plano de lotización de asentamiento humano San Pedro el 29 de julio del 2013 (fojas 61); **34)** copia fedateada del plano perimétrico correspondiente a "el predio" de julio del 2017 (fojas 64); **35)** copia fedateada del plano de ubicación y localización correspondiente a "el predio" de julio del 2017 (fojas 65); **36)** copia fedateada del plano de lotización correspondiente a "el predio" de noviembre del 2016 (fojas 66); y, **37)** copia simple del plano de lotización correspondiente a "el predio" de noviembre del 2014 (fojas 67).

4. 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



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 248-2018/SBN-DGPE-SDDI

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”).

5. 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”.

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 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “la 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 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 369-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2018 (foja 68) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra superpuesto sobre el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11412588 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 71); **ii)** 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 del distrito de San Martín de Porras según Ordenanza N° 1015-MML del 20 de abril de 2007; y, **iii)** no se descarta que se ubique en zona de riesgo; por lo que de ser necesario se sugiere contar con el pronunciamiento de la entidad competente (INDECI).



11. Que, en el caso concreto “el administrado” 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.

12. Que, corre a fojas 1 el escrito presentado el 20 de diciembre de 2017 (S.I N° 44713-2017) en el cual “el administrado” señala que su solicitud tiene como finalidad adquirir “el predio” donde vive con su familia.

13. Que, de acuerdo al Informe Preliminar señalado en el décimo considerando de la presente resolución, según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1015-MML, “el predio” se encuentra superpuesto totalmente en zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista) siendo que el artículo 9° de la referida ordenanza señala expresamente lo siguiente: *“Prohibir la ocupación de áreas de pendiente pronunciada (laderas de cerro) calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como de 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 “el administrado” pretende realizar sobre el mismo.

14. Que, en virtud de lo expuesto en el precedente considerando de la presente resolución, ha quedado demostrado que “el administrado” no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” en la medida que viene viviendo con su familia 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; razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, en ese contexto al haberse declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa, esta Subdirección prescinde de realizar la consulta a la entidad competente sobre la zona de riesgo.

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.º 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 401-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0273 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2018.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 248-2018/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JESÚS ANTONIO VARA CARRASCO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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



TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo sexto 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