

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 317-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 1036-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUIS PÉREZ VÁSQUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 58 242,28 m², ubicado en las Lomas de Santa Rosa, lote 4 del 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 15 de diciembre 2017 (S.I. N° 44098-2017), Luis Pérez Vásquez (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – la documentación siguiente: **a)** copia del certificado de búsqueda catastral del 30 de noviembre de 2017 emitido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX Sede Lima (foja 3); **b)** copia simple de la búsqueda catastral de noviembre de 2017 suscrito por ingeniero civil (fojas 7); **c)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 0402-2016-MDSR –GDU del 21 de diciembre de 2016 emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 8); **d)** copia simple del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 014-2017- GDU/MDSR del 27 de enero de 2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 11); **e)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 12); **f)** copia simple de la constancia de posesión N° 75-2017-MDRS del 27 de enero de 2017 emitida por la



Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 13); g) copia simple de la declaración jurada de autoevaluó (PU-HR) del año 2017 emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 14 al 17); y, h) copia simple del plano perimétrico P-01 de noviembre de 2017 (fojas 18).

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"), la cual derogó a la Directiva N° 003-2011/SBN aprobada con Resolución N° 020-2011/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° 244-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2018 (fojas 19), el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) 15 059,52 m² que representa el 25,86 % de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13330885 del Registro de Predios de Lima (fojas 25), de los cuales 10 376,82 m² (17,82 %) se superpone con Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP y 4 682,70 m² (8,04 %) con zona Residencial de Densidad Media-RDM; ii) 40 806,61 m² que representa 70,07 % de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13342743 del Registro de Predios de Lima (fojas 27), de los cuales 40 505,93 m² (69,55





RESOLUCION N° 317-2018/SBN-DGPE-SDDI

%) se superpone con Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP aprobada con la Ordenanza N° 1085-MML y 246,29 m² (0,52 %) con zona Residencial de Densidad Media-RDM; **iii)** 510,65 m² que representa el 0,87 % se encuentra inscrito a favor del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú en la partida registral N° 12599109 del Registro de Predios de Lima en mérito de la Resolución 364-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo de 2015 (fojas 25); y, **iv)** 1 865,50 m² (3,20 %) se superpone en áreas inscritas a favor de los PORTALES S.A en las partidas registrales Nros. 13545606 y 13545607 del Registro de Predios de Lima (fojas 29 y 47).



11. Que, conforme a lo expuesto en el considerando que antecede, esta Subdirección emitió el a través del Oficio N° 692-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2018 de marzo 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 48), por el cual se requiere a “el administrado” que subsanen tres observaciones concretas: **a)** presente nueva documentación técnica, mediante la cual excluya las áreas que recaen en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista - PTP aprobada por la Ordenanza N° 1085-MML¹, por resultar incompatible con el uso de vivienda que según señala le viene dando a “el predio” (fines de vivienda); y las áreas inscritas a favor del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú y de los PORTALES S.A, sobre las cuales esta Superintendencia no puede realizar acto de disposición alguno en virtud de la norma glosada en el séptimo considerando de la presente resolución; **b)** presentar nuevos documentos con los cuales acredite formalmente la antigüedad de la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010 y que guarden correspondencia con “el predio”, en la medida que la constancia de posesión N° 75-2017-MDRS del 27 de enero de 2017 emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (foja 13) y las declaraciones juradas de autoevaluó (PU - HR) del 2017 emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 14 al 17); han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, **c)** presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita establecer que el destino que le viene dando a “el predio” es compatible con la zonificación vigente si la hubiese. Asimismo se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil 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 135.1² del artículo 135° del “TUO de la Ley N° 27444”).



¹ Ordenanza N° 1085 que aprueba el reajuste integral de la zonificación del distrito de Santa Rosa que forma parte de la áreas de tratamiento Normativo I y IV de Lima Metropolitana.
(...)

Artículo 8°.- Zona de Protección y Tratamiento Paisajista

Prohibir la ocupación de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajística (PTP), así como 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 paisajístico y de protección y seguridad física.

² 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 el procedimiento confiera prioridad registral o se trate de un procedimiento trilateral, en cuyo caso la presentación opera a partir de la subsanación.

12. Que, es preciso indicar que “el Oficio” fue notificado en forma personal en las instalaciones de esta Superintendencia el 2 de abril de 2018 a “el administrado”, quien se identificó con D.N.I. N° 09754861; razón por la cual se tiene por bien notificado. 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 24 de abril de 2018**.



13. Que, en el caso en concreto, “el administrado” 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 (págs 50), vencándose 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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su 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° 357-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N° 545-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUIS PEREZ VASQUEZ**, 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