

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 321-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de mayo de 2018

**VISTO:**



El expediente N° 1027-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MIRIAM MERCEDES CARRASCO PALOMINO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 112,25 m<sup>2</sup>, ubicado en el AA.HH. San Pedro, Cerro La Milla, del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11412588, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX–Sede Lima, con CUS N° 37277; en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante 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 2011, 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 20 de diciembre de 2017 (S.I. N° 44781-2017), Miriam Mercedes Carrasco Palomino (en adelante “la administrada”), 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: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** copia fedateada del certificado de búsqueda catastral N° 00649-2017, emitido por la Subdirección de Registro y Catastro

de esta Superintendencia, el 18 de julio de 2017 (fojas 9); **c)** copia certificada del Acta de Constatación, emitida por la Gobernación de San Martín de Porres el 25 de agosto de 2002 (fojas 13); **d)** copia simple del Oficio N° 112-2003-COFOPRI/GT-JDI emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI el 11 de abril de 2003 (fojas 14); **e)** copia simple del Oficio N° 23936-2008-COFOPRI/OZLC emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI el 7 de noviembre de 2008 (fojas 21); **f)** copia fedateada de la constancia de posesión N° 3277-2009-GDU-SGCyHU-MDSMP emitida por la Municipalidad de San Martín de Porres el 28 de diciembre de 2009 (fojas 35); **g)** Ficha Catastral Urbana Individual N° 160347 de la Municipalidad de San Martín de Porres suscrita el 30 de octubre de 2017 (fojas 46); **h)** copia simple de la Declaración Jurada de Predio - 2017 N° 3879440 de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fojas 51); **i)** copia fedateada de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Luis Alejandro Chavez Palacios, el 5 de mayo de 2017 (fojas 62); y, **j)** copia fedateada del plano de ubicación y localización, Lamina U-1, suscrita por el ingeniero civil Luis Alejandro Chavez Palacios en mayo de 2017 (fojas 73).



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 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 -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 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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 321-2018/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 186-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2018 (fojas 77), en el que se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado entendiéndose representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11412588, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 81); **ii)** cuenta con zonificación Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), de conformidad con el Plano de Zonificación de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, aprobado mediante Ordenanza N° 1015-MML, el 20 de abril de 2007; y, **iii)** se encontraría en zona de riesgo, debido a su ubicación en la cima del Cerro la Milla con pendiente variada susceptible de deslizamientos.

11. Que, "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, recreacionales 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, de la Ficha Catastral Urbana Individual N° 160347 de la Municipalidad de San Martín de Porres (fojas 46) y la copia simple de la Declaración Jurada de Predio - 2017 N° 3879440 de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fojas 51), documentación presentada por "la administrada", se advierte que "el predio" viene siendo destinado al uso de casa habitación.

13. Que, tal como se indicó en el Informe Preliminar descrito en el décimo considerando de la presente resolución, "el predio" cuenta con zonificación Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), de conformidad con el Plano de Zonificación de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, aprobado mediante Ordenanza N° 1015-MML, el 20 de abril de 2007, el cual establece en su artículo 8° que, se prohíbe la ocupación en áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, asimismo indica que en estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física. Con lo cual podemos advertir que, sobre las áreas calificadas con este tipo de zonificación, no se pueden desarrollar actividades con fines de casa habitación.

14. Que, en virtud de lo expuesto, 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 viene destinando "el predio" para fines de casa habitación, evidenciándose que el uso para el cual lo destina es incompatible con la zonificación (PTP); motivo por el cual la solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.



15. Que, no obstante lo resuelto, de presentar “la administrada” una petición de venta directa respecto de “el predio” en virtud de otra causal establecida en el artículo 77° de “el Reglamento”, deberá descartarse la posible ubicación con 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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 551-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0364-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MIRIAM MERCEDES CARRASCO PALOMINO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

POI 8.0.1.8



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