



RESOLUCIÓN N° 371-2017/SBN-DGPE-SDDI

San isidro, 14 de junio de 2017

VISTO:

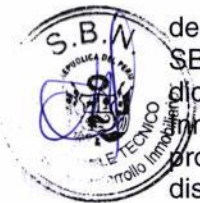
El Expediente N° 206-2017/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN NUEVA CIUDAD ECOLÓGICA INTEGRAL SANTO DOMINGO**, representada por su presidente del consejo directivo **JESUS OMAR LINARES YUNCOR**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 051 015,49 m², ubicado a la altura del Km. 43 de la Carretera Panamericana Norte, lado izquierdo, dirección Sur a Norte, ingresando por el acceso al AA.HH. Señor de los Milagros, distrito de Santa Rosa, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 14 de marzo de 2017 (S.I. N° 07605-2017), la **ASOCIACIÓN NUEVA CIUDAD ECOLÓGICA INTEGRAL SANTO DOMINGO**, representada por su presidente del consejo directivo Jesús Omar Linares Yuncor (en adelante "la Asociación"), con el asentimiento del socio posesionario Edith Eloy Estela Ríos y del presidente del Consejo Directivo de la Asociación Nacional de Oficiales de Policía del Perú Gral. PNP (r) Héctor Alfonso Escobar Sánchez, peticionan la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, presentan, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia legalizada del Documento Nacional de Identidad de Jesús Omar Linares Yuncor y copias simples del Documento Nacional de Identidad de Héctor Alfonso Sánchez Escobar y Edith Eloy



Estela Ríos (fojas 3 a 5); **2)** certificado de vigencia del consejo directivo de la Asociación Nacional de Oficiales de Policía del Perú, emitida por la Zona Registral N° IX – Sede Lima – Oficina Registral Lima, el 23 de febrero de 2017 (fojas 6); **3)** copia legalizada del plano perimétrico emitido por el Ingeniero Civil Raúl Pasache Hernández de julio de 2005 (fojas 7); **4)** plano de ubicación y localización emitido por el Ingeniero Civil Raúl Pasache Hernández de julio de 2005 (fojas 8); **5)** copia legalizada de la memoria descriptiva de “el predio” emitida por el Ingeniero Civil Raúl Demetrio Pasache Hernández en julio de 2005 (fojas 9 y 10); **6)** copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 584-2005-MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa y suscrita por el Arq. Jorge Sachahuaman Oviedo el 10 de agosto de 2005 (fojas 11); **7)** copia legalizada del Acta de Constatación y verificación de hechos emitida por el Ministerio del Interior y suscrita por el Gobernador del Distrito de Santa Rosa Luzgardo Pachacama M. el 21 de febrero de 2005 (fojas 12 y 13); **8)** copia legalizada de la resolución Sub-Prefectural N° 926-2006-SAGS-1508-P-LIMA/S-LIM emitida por el Ministerio del Interior y suscrita por el Gobernador del Distrito de Santa Rosa Luzgardo Pachacama M. el 16 de octubre de 2006 (fojas 14); **9)** copia simple de la partida registral N° 13330874 emitida por la Zona Registral N° IX Sede Lima - Oficina Registral Lima el 13 de noviembre de 2014 (fojas 15 y 16); **10)** copia simple de memoria descriptiva N° 0770-2014/SBN-DGPE-SDAPE emitida por la SBN y suscrita por el Geog. Fernando Manuel Pacheco Lynch y la Abog. Mónica Karina Cotrina Melgar el 28 de abril de 2014 (fojas 17 y 18); **11)** plano perimétrico y ubicación emitido por la SBN y suscrito por el Bach. Pedro Antonio Saavedra Moreno el 28 de abril de 2014 (fojas 19); **12)** copia simple de la partida registral N° 12652082 emitida por la Zona Registral N° IX Sede Lima - Oficina Registral Lima el 26 de enero de 2017 (fojas 21 y 22); **13)** copia simple de constancia N° 051-2011/SBN-SG-UTD emitida por la SBN y suscrita por la Jefa de Trámite Documentario Graciela Porras Gabriel el 28 de febrero de 2011 (fojas 23); **14)** plano perimétrico y ubicación emitido por la SBN y suscrito por el Ing. Ricardo Parraga Ledesma el 12 de octubre de 2010 (fojas 24); **15)** copia simple de la partida registral N° 13598446 emitida por la Zona Registral N° IX Sede Lima - Oficina Registral Lima el 26 de enero de 2017 (fojas 25 y 26); **16)** copia simple de la resolución N° 722-2015/SBN-DGPE-SDAPE emitida por la SBN y suscrita por la Unidad de Trámite Documentario Abog. Enrique Laura Gonzalo el 26 de octubre de 2015 (fojas 27); **17)** copia simple de la constancia N° 0061-2016/SBN-SG-UTD emitida por la SBN y suscrita por la Unidad de Trámite Documentario Abog. Enrique Laura Gonzalo el 22 de enero de 2016 (fojas 28); **18)** plano perimétrico y ubicación emitido por la SBN y suscrito por el Ingeniero Humberto Guevara Marcos el 19 de agosto de 2015 (fojas 29); **19)** copia simple de la partida registral N° 13327548 emitida por la Zona Registral N° IX Sede Lima - Oficina Registral Lima el 26 de enero de 2017 (fojas 30); **20)** copia simple de la memoria descriptiva N° 0769-2014/SBN-DGPE-SDAPE emitida por la SBN y suscrita por el Geog. Fernando Manuel Pacheco Lynch y la Abog. Mónica Karina Cotrina Melgar (fojas 31 y 32); **21)** copia simple del plano perimétrico y ubicación emitido por la SBN y suscrito por el Bach. Pedro Antonio Saavedra M. el 28 de abril de 2014 (fojas 33); **22)** Estado de fichas del padrón Proyecto Vivienda “Lomas de Sta. Rosa” (fojas 34 a 147); **23)** copia simple de la denuncia policial presentada ante la Comisaria PNP Santa Rosa y suscrita por el Mayor PNP Tito Elías Cobeñas Mora y Elena Regalado Estela el 23 de febrero de 2017 (fojas 148); **24)** copia simple del convenio de asociación en participación entre Nueva Ciudad Ecológica Integral Santo Domingo y la Asociación Nacional de Oficiales de la Policía del Perú y suscrita por el abogado notario de Lima Jose Urteaga Calderón (fojas 149 a 151); **25)** copia simple de la partida registral N° 13289465 emitida por la Zona Registral N° IX Sede Lima - Oficina Registral Lima el 14 de febrero de 2017 (fojas 152 a 156); **26)** copia simple de la ficha RUC N° 20566103835 del 25 de octubre de 2016 (fojas 157 a 162); **27)** copia simple de plano de ubicación y localización suscrito por el Ingeniero Civil Raúl Pasache Hernández en julio de 2009 (fojas 163); y, **28)** copia simple de la partida registral N° 13289465 emitida por la Zona Registral N° IX Sede Lima - Oficina Registral Lima el 10 de marzo de 2017 (fojas 165 y 169).




4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y,




RESOLUCIÓN N° 371-2017/SBN-DGPE-SDDI

excepcionalmente, por 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), es decir, los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el mencionado artículo 77°.



5. 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 esta 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 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".



6. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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; en concordancia con ello, 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.




7. 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.

8. 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" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.


9. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por "la Asociación", se emitió el Informe de Brigada N° 594-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2017 (fojas 170 a 173), en el cual se concluyó respecto de "el predio" lo siguiente: i) 227 428,10 m², que representa el 21,67% de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N° 13330874 de la Oficina Registral de

Lima (fojas 178 y 179); **ii**) 98 474,09 m², que representa el 9,38% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N° 13327548 de la Oficina Registral de Lima (fojas 180 y 181); **iii**) 11 943,45 m², que representa el 1,14% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N° 13598446 de la Oficina Registral de Lima (fojas 185 y 186); **iv**) 244,87 m², que representa el 0,02% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N° 12652082 de la Oficina Registral de Lima (fojas 187 y 188); **v**) 1 387,93 m², que representa el 0,13% de “el predio”, se encuentra inscrita a favor de Manuel Alberto Benites Arando y otros, en la partida N° 13355596 en la Oficina Registral de Lima (fojas 182 al 184); **vi**) 102 726,38 m², que representa el 9,79% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Banco Continental (fojas 189 al 214); **vii**) 607 573,27 m², que representa el 57,87% de “el predio”, no cuenta con inscripción registral; y **viii**) “el predio” se encuentra totalmente en Zona de Protección Paisajista, de acuerdo con el Plano de Zonificación del distrito de Santa Rosa, aprobado mediante Ordenanza N° 1085-MML.




10. Que, en atención a lo señalado en el Informe de Brigada descrito en el considerando precedente ha quedado demostrado que el área de 607 573,27 m², que representa el 57,87% de “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno de acuerdo lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”¹, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando de la presente resolución.

11. Que, asimismo, se advierte del referido informe de brigada, que las áreas de 1 387,93 m² y 102 726,38 m², que representan el 0,13% y 9,79% de “el predio”, se encuentran inscritos a favor de particulares, razón por la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución.



12. Que, en cuanto al área de 337 890,51 m² que representa el 32,21% de “el predio”, la cual se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad, tiene como zonificación de Zona de Protección Paisajista – PTP; por lo que es preciso mencionar que, según, el artículo 8° de la Ordenanza N° 1081-MML sobre la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista prohíbe “(...) *la ocupación en áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como en las áreas calificadas 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*”. (El subrayado es nuestro)



13. Que, “la Asociación” solicita la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según el cual se advierten cuatro requisitos: a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 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 estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

14. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “la Asociación” ha solicitado un área que es incompatible con la zonificación, en la cual solo se permiten proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física; razón por la cual la solicitud deviene en improcedente al haber determinado que no cumple con uno de los requisitos establecido en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, tal como se indicó en el noveno considerando de la presente resolución.

¹ Artículo 48°.-

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 (...)

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 371-2017/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, los Informes Técnico Legales N° 468, 469, 470, 471 y 472-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de junio de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN NUEVA CIUDAD ECOLÓGICA INTEGRAL SANTO DOMINGO**, representada por su presidente del consejo directivo **JESUS OMAR LINARES YUNCOR**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.



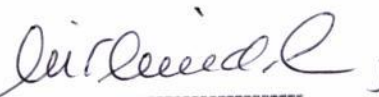
SEGUNDO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo con lo señalado en el décimo considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 5.2.1.8




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