

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 452-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de julio de 2018

**VISTO:**



El Expediente N° 145-2013/SBNSDDI que contiene la solicitud presenta por la sociedad conyugal conformada por **GALDINO SERGIO CARLONI PAVANEL** y **GLORIA ESPERANZA RAMOS RODRÍGUEZ DE CARLONI**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 13 294,23 m<sup>2</sup>, denominada Parcela X-2, ubicado en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13066323 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 59465, 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”) 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 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 escritos presentados el 04 de noviembre de 2011 (S.I. N° 18642-2012), el 26 de diciembre de 2011 (S.I N° 21364-2011), el 25 de junio de 2012 (S.I N° 10202-2012) y el 08 de noviembre de 2012 (S.I N° 18140-2012), el señor Galdino Sergio Carloni Pavanel casado con Gloria Esperanza Ramos Rodriguez de Carloni (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1), al amparo de la causal regulada en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”. Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia legalizada del contrato de transferencia de posesión de fecha 23 de diciembre de 1999 (fojas 09 a 13); **2)** copia legalizada de la Licencia Municipal de Funcionamiento expedida por la Municipalidad Distrital de Lurín, de fecha 01 de diciembre de 1980 (fojas 15); **3)** Certificado de Inexistencia de Restos arqueológicos – CIRA de fecha 04 de junio de 2012, emitido por el Ministerio de Cultura (fojas 23 y 24); **4)** Memoria descriptiva (fojas 25); y, **5)** Plano perimétrico (fojas 26).



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", desarrollado por la "Directiva N° 003-2011/SBN", derogada 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN") y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

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, por otro lado, el numeral 3.2) de la derogada "Directiva N° 003-2011/SBN" estableció que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto de discreción de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que "Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o presentación de documentos complementarios a los presentados bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud".



7. Que de la revisión de la documentación presentada por "la administrada" se advirtió que "el predio" forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 11582962 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, por lo que mediante Informe de Brigada N° 115-2013/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 27 de mayo de 2013 (fojas 31 a 33), esta Subdirección consideró factible solicitar la independización registral de "el predio" en la Partida Registral N° 13066323 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima (fojas 83 y 84); así como dar inicio al trámite de adjudicación en venta directa a favor de "la administrada".

8. Que mediante Oficio N° 622-2013/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2013 (fojas 59 y 60), esta Subdirección comunica a "la administrada", que una vez seleccionado el organismo privado especializado para efectuar el servicio de la tasación de "el predio", deberá ser asumido por aquél, habiendo manifestado "la administrada" su conformidad mediante escrito presentado el 28 de mayo de 2013 (S.I N° 09329-2013) (fojas 61).



9. Que, habiendo entrado en vigencia "la Directiva N° 006-2014/SBN", la cual es de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como es el caso en autos; se procedió a reevaluar técnicamente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada", dentro del marco de lo dispuesto en mencionada directiva.

10. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto es 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 452-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de libre disponibilidad. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12. Que, en atención a la normativa antes glosada, se procedió a realizar nuevamente la evaluación técnica de la documentación presentada por "la administrada" concluyéndose respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** es atravesado por la línea de transmisión CHILCA - SAN JUAN (L-2094), tensión de 220 KV, de la empresa Red de Energía del Perú S.A - REP; asimismo, el ancho de faja de servidumbre es de 25 metros, es decir, del eje hacia ambos lados la medida es 12.5 metros, y su afectación en el área es de 1 368,72 m<sup>2</sup> que representa el 10.30% de "el predio"; **ii)** se encuentra afectado por la vía arterial "Prolongación Pachacútec", de sección A-02-A51, con ancho de vía normativo de 80.00 metros, en área de 7 720,40 m<sup>2</sup> que representa el 58.07% de "el predio"; **iii)** se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión respecto de los predios rurales que constituyen la Unidad Catastral N° 15755, denominado Fundo Carloni, con 8 927,94 m<sup>2</sup>, que representa el 67.16% de "el predio", y la Unidad Catastral N° 4226, con 4 366,29 m<sup>2</sup>, que representa el 32.84% de "el predio", de conformidad con el Informe N° 193-2018-MML-GDU-SASLT-DT de fecha 07 de marzo de 2018, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 107 y 108); y, **iv)** cuenta con una Zonificación Agrícola – A, cuyo uso está permitido para la actividad agrícola, pecuario (granjas) como complemento del uso agrícola, actividades turísticas y recreativas campestres asociadas a la actividad agrícola; asimismo, se permite la instalación de granjas en un área que no supere el 30% de "el predio", con obligación de mantener el uso agrícola y la cobertura vegetal en la parcela, de conformidad con el Certificado de Zonificación y Vías N° 0044-2018-MML-GDU-SPHU del 12 de enero de 2018, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 102).

13. Que, conforme a lo expuesto de la evaluación descrita esta Subdirección emitió el Oficio N° 1271-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 119 y 120) en el que se le requirió a "la administrada" que: **i)** manifieste su voluntad de continuar con la compraventa directa de "el predio", considerando las limitaciones al derecho de propiedad que involucra la existencia de una servidumbre eléctrica; **ii)** presente nuevos planos y memoria descriptiva excluyendo el área afectada por la vía; **iii)** adjunte la documentación descrita en el literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva" respecto de la causal c) con la que acredite que viene ejerciendo la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, **iv)** señale y acredite las actividades que viene desarrollando, a fin de determinar la compatibilidad de uso de "el predio" con la zonificación establecida. 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" concordado con el inciso 135.1<sup>1</sup> del artículo 135° del T.U.O de la Ley N° 27444.

<sup>1</sup> 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 le procedimiento confiera prioridad registral o se trate de un procedimiento trilateral, en cuyo caso la presentación opera a partir de la subsanación.

14. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado bajo puerta en segunda visita el 11 de junio de 2018 (fojas 118), en la dirección señalada en el escrito presentado el 28 de mayo de 2013 (S.I N° 09329-2013) (fojas 61), conforme se desprende del acta de notificación (fojas 118); razón por la cual, "la administrada" se encuentra debidamente notificado, al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del T.U.O de la Ley N° 27444<sup>2</sup>, siendo que, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 04 de julio de 2018.

15. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 121) "la administrada" no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," hasta la emisión de la presente resolución, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 0529-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2018.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentado por la sociedad conyugal conformada por **GALDINO SERGIO CARLONI PAVANEL** y **GLORIA ESPERANZA RAMOS RODRIGUEZ DE CARLONI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

#### Regístrese y comuníquese.-

MPPF/sac-jecc  
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

<sup>2</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.