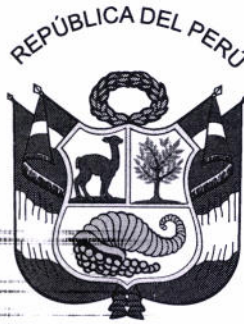


**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 502-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 02 de agosto de 2018

**VISTO:**

El expediente N.º 961-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN NUEVA CIUDAD ECOLÓGICA INTEGRAL SANTO DOMINGO** representada por su presidente **Jesús Omar Linares Yuncor**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 887 688,91 m<sup>2</sup>, ubicada a la altura del Km. 43 de la panamericana Norte, en el 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.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 17 de noviembre de 2017 (S.I. N.º 40298-2017), la **ASOCIACIÓN NUEVA CIUDAD ECOLÓGICA INTEGRAL SANTO DOMINGO** representada por su presidente **Jesús Omar Linares Yuncor** (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** partida registral N° 13289465 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 4 al 8); **b)** copia del certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 9); **c)** copia de la constancia de posesión N° 592-2005-MDSR de agosto de 2005 emitido por la Municipalidad de Santa Rosa (fojas 11); **d)** memoria descriptiva emitido en julio de 2005 suscrito por el ingeniero Raul Demetrio Pasache Hernández (fojas 13); **e)** copia simple de los recibos cancelados del 2014, 2015, 2016 y 2017 el ante la Municipalidad Distrital de Santa Rosa y (fojas 14 al 18) y el estado de cuenta emitido



el 2017 por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 18); **f**) copia simple de la partida registral N° 13330874 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 20); **g**) copia simple del plano perimétrico – ubicación emitido el 28 de abril de 2014 suscrito por el ingeniero Fernando Manuel Pacheco Lynch (fojas 21); **h**) copia simple de la memoria descriptiva N° 0770-2014/SBN-DGPE-SDAEP emitida el 28 de abril de 2014 por esta Superintendencia (fojas 22); **i**) copia simple de fichas técnicas Nros. 247-2014, 238-2014, 588-2017, 1137-2015, 236-2014, 1138-2015, 248-2014, 237-2014/SBN-DGPE-SDS emitidas por la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia (fojas 25 al 31- 43 al 45 y 56 al 59); **j**) copia simple de plano perimétrico – ubicación del 22 de marzo de 2017 suscrito por Jesús Roldan Aguilar (fojas 28); **k**) copia de las Resoluciones Nros. 255-2014, 258-2014 y 256-2014/SBN-DGPE-SDAPE emitidas por esta Superintendencia (fojas 33, 48 y 62); **l**) copia simple de plano perimétrico – ubicación del 28 de abril de 2014 suscrito por Fernando Manuel Pacheco Lynch (fojas 39); **l**) copia simple de la memoria descriptiva N° 0768-2014/SBN-DGPE-SDAPE emitida el 28 de abril de 2014 por esta Superintendencia (fojas 40); **m**) copia simple de la tasación N° 0194-2014/SBN-DGPE-SDAPE emitida el 16 de abril de 2014 por esta Superintendencia (fojas 41 y 42); **n**) copia simple del partida registral N° 13327548 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 50); **o**) copia del plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Demetrio Pasache Hernández (fojas 52); **p**) copia simple de la memoria descriptiva N° 0769-2014/SBN-DGPE-SDAPE emitida el 28 de abril de 2014 por esta Superintendencia (fojas 53); **q**) copia simple de la tasación N° 0196-2014/SBN-DGPE-SDAPE emitida el 28 de abril de 2014 por esta Superintendencia (fojas 54 y 55); **r**) copia simple de la Resolución Gerencial N° 19-2017-GDIS/MDSR del 31 de agosto de 2017 emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 63 y 64); **s**) copia simple del plano de zonificación emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 66); **t**) copia del acta de constatación y verificación de hechos Exp. 074-2017 emitido por la Corte Superior de Justicia de Ventanilla el 5 de junio de 2017 (fojas 67 y 68); y, **u**) copia del plano perimétrico P- 01 suscrito por el ingeniero civil Demetrio Pasache Hernández (fojas 69).



4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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").



5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional 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 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.



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. 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.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 502-2018/SBN-DGPE-SDDI**

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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. En el caso en concreto, "la Asociación" se acoge a la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", según la cual prescribe 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 deberán concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

8. Que, para el caso en concreto, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada, elaborándose el Informe Preliminar 127-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2018 en el que se determinó lo siguiente:

- 8.1 Existe discrepancia entre el área solicitada (887 692,83 m<sup>2</sup>) y la obtenida del desarrollo del cuadro de coordenadas (887 688,91 m<sup>2</sup>), siendo esta última materia del presente análisis;
- 8.2 El área de 645 510,98 m<sup>2</sup> (72,72 %) inscrito a favor del Estado representado por la SBN en las partidas registrales Nros. 13330885, 13330874, 13327548, 13342743, y 13598446 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima con CUS Nros. 89821, 89815, 88418, 89470 y 102867 (fojas 75, 76, 77, 78 y 79);
- 8.3 El área de 4 680, 49 m<sup>2</sup> (0,53 %) inscrito a favor del Cuerpo General de Bomberos del Perú en la partida registral N° 12591209 del registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (foja 80);
- 8.4 El área de 237 498, 38 m<sup>2</sup> (18,23 %) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;
- 8.5 El área de 632 759,09 m<sup>2</sup> (71,28 % de "el predio") recae en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajístico – PTP; y,
- 8.6 El área de 254 929,82 m<sup>2</sup> (28,72 % de "el predio") recae en zonificación Residencial de Densidad Media.



9. Que, respecto a las áreas descritas en el numeral 8.3 y 8.4 descritos en el considerando precedente no se encuentran bajo la titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no pueden ser objeto de acto de disposición por parte de esta Superintendencia de conformidad con normativa glosada en el sexto considerando que antecede en concordancia con el artículo 48° de "el Reglamento".

10. Que, respecto al área consignada en el numeral 8.2 inscrito a favor del Estado, se ha determinado que: **i)** 182 386,11 m<sup>2</sup> (20,50 % de "el predio") recae en zonificación Residencial de Densidad Media; y, **ii)** 463 124,04 m<sup>2</sup> (52,18% de "el predio"), recae en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajístico – PTP aprobado con el artículo 8° de la Ordenanza N° 1085-MML<sup>1</sup>, que resulta incompatible con el uso solicitado (vivienda), según los fines para el cual se constituyó "la administrada", lo cual consta en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 4).

11. Que, en relación al área de 182 386,11 m<sup>2</sup> (20,50 % de "el predio"), que es de titularidad del Estado de libre disponibilidad y que cuenta con zonificación de RDM - es de indicar que, es compatible con las actividades de vivienda que "la administrada" viene desarrollando, tal como lo señaló en su solicitud de venta directa (fojas 1); corresponde a esta Superintendencia determinar el cumplimiento de los demás requisitos formales, en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", determinando lo siguiente:

- a) El documento detallado en el ítem c) del tercer considerando de la presente resolución, si bien se emitió con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, éste se no ha sido emitido a su favor;
- b) Los documentos detallados en el ítem e) del tercer considerando de la presente resolución, han sido emitidos y/o pagados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 ante la Municipalidad de Santa Rosa; y,
- c) El documento detallado en el ítem t) del tercer considerando de la presente resolución, ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

12. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 340-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero 2018 (en adelante "el Oficio") por el cual le indicó a "la administrada": **i)** deberá presentar documentación técnica respecto al área que es de titularidad del Estado y es de libre disponibilidad; **ii)** presente documentación con la cual acredite formalmente que viene ejerciendo la posesión, custodia y conservación de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010 ; **iii)** remita copia del libro de actas así como de su libro de padrón de asociados.

13. Que, "el Oficio" se dejó bajo puerta el 19 de febrero de 2018 (fojas 99), en el domicilio señalado por "la administrada" en su solicitud de venta directa (fojas 1), descrita en el tercer considerando de la presente resolución y se dejó constancia que dicho domicilio tiene puerta de madera, color verde (fojas 98). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5 del "T.U.O. de la Ley N.º 27444". Asimismo, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del citado Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, venció el 13 de marzo de 2018.

14. Que, en el caso en concreto, "la administrada" 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 (fojas 103), vencándose en exceso 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

<sup>1</sup> Artículo 8°.- Zona de Protección y Tratamiento Paisajista

Prohibir la ocupación de áreas de pendiente pronunciada (laderas de cerro) calificadas como Zona de protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como la de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamiento Humanos. En esas áreas deberá promoverse proyecto de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección seguridad física.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 502-2018/SBN-DGPE-SDDI**

presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo, teniendo en cuenta para ello lo señalado en la presente resolución.

15. Que, de otro lado, corresponde 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 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, la Directiva N° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 824-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 581-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN NUEVA CIUDAD ECOLÓGICA INTEGRAL SANTO DOMINGO** representada por su presidente Jesús Omar Linares Yuncor, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 8.0.1.4



**ABOG. PERCY IVAN MEDINA JIMÉNEZ**  
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

