

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 580-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 311-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **COLEGIO REGIONAL DE OBSTETRAS III – LIMA - CALLAO**, representado por su decana la Obstetra Bertha Ruth Escalante Lazo, mediante la cual solicitan la **VENTA DIRECTA** de un área de 6 040,32 m², ubicado al sureste del Balneario de Santa Rosa, frente a la Avenida Santa Rosa, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13918748 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 108366, 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 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 Carta N° 0230-2018/CROIII-LC-D presentado el 27 de marzo de 2018 (S.I. N° 10133-2018), Colegio Regional De Obstetras III – Lima - Callao, representado por su decana la Obstetra Bertha Ruth Escalante Lazo (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: **1)** copia simple de la partida registral N° 11301638 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **2)** copia legalizada del documento de fecha 7 de junio de 2010 (fojas 9); **3)** copia legalizada de la constancia de vivencia emitida



por la Asociación Pro Vivienda – PROFAM – Perú el 15 de julio de 2010 (fojas 11); **4)** copias simples de los cargos de las solicitudes del 21 y 22 de febrero del 2018 (fojas 13 y 14); **5)** copia simple del informe N° 0062-2018-GDIS/MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 8 de marzo de 2018 (fojas 15); **6)** copia simple de la carta N° 051-2018-SG/MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 9 de marzo de 2018 (fojas 16); **7)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 027-2015-GDIS/MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 7 de agosto de 2015 (fojas 17); **8)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 005-2010-MDSR/GM emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 22 de febrero de 2010 (fojas 19); **9)** copia simple de los recibos N° 010102486 y 010102487 emitida por la Oficina de Tesorería de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 20 de marzo de 2018 (fojas 21); **10)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo (HR, PU y HLP) del 2017 (fojas 22); **11)** copia simple de los voucher emitidos por el Banco de la Nación el 28 marzo de 2018 (fojas 24); **12)** copia simple de la solicitud presentada al Gobierno Regional del Callao el 1 de marzo de 2018 (fojas 25); **13)** copia legalizada del documento emitida por el Gobierno Regional del Callao el 15 de marzo de 2018 (fojas 27); y, **14)** copia simple del informe técnico N° 116-2018-GRC/GGR/OGP-USRC-JHO/ATM emitida por la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro del Gobierno Regional del Callao el 8 de marzo de 2018 (fojas 28).



4. Que, el procedimiento administrativo de venta 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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” establecen 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.

6. 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.

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 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.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 580-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, como parte de la evaluación se emitió el Informe Preliminar N° 560-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2018 (fojas 40) el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** forma parte del ámbito mayor de extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13918748 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 108366 (fojas 42), este se encuentra dispuesto para subasta pública mediante la Resolución N° 492-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto del 2017 (fojas 45); y, **ii)** cuenta con zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista-PTP, de acuerdo con el Plano de Zonificación del distrito de Santa Rosa, aprobado mediante Ordenanza N° 1085-MML.

10. Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección evalúa en primer orden, que “el predio” solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, **la libre disponibilidad de éste**, y en tercer orden, los requisitos formales de la causal invocada, que en el caso en concreto es la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, según la cual prescribe 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, recreaciones 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.

11. Que, en mérito al Informe Preliminar señalado en el décimo considerando de la presente Resolución, el 4 de agosto de 2017 se aprobó la venta por subasta pública de “el predio” mediante Resolución N° 492-2017/SBN-DGPE-SDDI; razón por la cual “el predio” **no constituye un área de libre disponibilidad, en tanto no se concluya el procedimiento de venta por subasta pública**; en consecuencia, la solicitud presentada por “la administrada” deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución. Siendo además que al haberse determinado la improcedencia no corresponde a esta Superintendencia pronunciarse sobre el cumplimiento de los requisitos formales de la causal de venta directa.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, la causal invocada por “la administrada” (literal “c” del artículo 77° de “el Reglamento”), exige la compatibilidad del uso con la zonificación aprobada. Por lo que deberá tener en cuenta que de acuerdo a la zonificación vigente “el predio” se encuentra en zonificación PTP- zona de protección y tratamiento paisajista de conformidad con el artículo 8° de la Ordenanza N° 1085-MML, el cual 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*”; por lo que se concluye que la zonificación sobre la que recae “el predio” es incompatible al uso que “la administrada” pretende realizar sobre el mismo.



13. 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 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, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N.° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 917-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0687-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por, el **COLEGIO REGIONAL DE OBSTETRAS III – LIMA – CALLAO**, representado por su decana la Obstetra Bertha Ruth Escalante Lazo, 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. 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