

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 746-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de noviembre de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 340-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DE LA ONDABLE BEACH RESORT DE SANTA**, representada por su presidente Jorge Luis Oliva Estrada, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 23 881,44 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del Km. 42 de la Panamericana Norte, margen izquierdo de la ruta Lima – Ancón, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en las Partidas Nros. 12567550 y 13330897 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 54200 y N° 87940 respectivamente; 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N.° 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 12 de mayo de 2017 (S.I N° 14817-2017), la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DE LA ONDABLE BEACH RESORT DE SANTA**, representada por su presidente Jorge Luis Oliva Estrada (en adelante "la Asociación"), peticona la venta directa de "el predio", en virtud de los literales b) y f) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de la partida N° 13863876 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 3); **2)** plano perimétrico P-1, de enero de



2017 visado por el ingeniero civil Henry Saul Delgado Ortega (fojas 5); **3)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Henry Saul Delgado Ortega (fojas 6); **4)** copia certificada de la partida N° 12567550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 9); **5)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 11); y, **6)** copia simple de cartilla de proyecto titulado "Desarrollo Energético a través de Paneles Solares en el distrito de Santa Rosa" (fojas 12).

4. Que, el procedimiento 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 venta 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.º 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N.º 006-2014/SBN").

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, el numeral 6.1) de la "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.º 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 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la Asociación", esta Subdirección elaboró el Informe de Brigada N° 747-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2017 (fojas 14 al 16), según el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: i) 23 766,31 m<sup>2</sup> que representa el 99,52 % de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N° 12567550 (fojas 10) y el remanente de 115,13 m<sup>2</sup> que representa el 0,48% de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N° 13330897 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 19); y, ii) 1549,89 m<sup>2</sup> (que representa el 6,49 %) se encuentra afectado por la sección vial de la vía colectora denominada Acceso



## **RESOLUCIÓN N° 746-2017/SBN-DGPE-SDDI**

a Santa Rosa C-18, conforme al plano SVM-1999 "Actualización del sistema vial Metropolitana aprobado con la Ordenanza N° 341-2001".

11. Que, en atención a lo expuesto, en los considerandos que anteceden, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la Asociación", requiriéndole mediante los Oficios Nros. 1699-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2017 (en adelante "el Oficio") y 1949-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2017, lo siguiente: **a)** precisar la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa en la medida que indicó la causal b) y f) del artículo 77° de "el Reglamento"; y, **b)** excluir de su pedido de venta directa el área de 1549,89 m<sup>2</sup> (que representa el 6,49 % de "el predio"), en la medida que constituye un derecho de vía y que se encuentra destinado al uso público (área de circulación inalienable e imprescriptible), para lo cual deberá presentar nueva documentación técnica, tales como, plano perimétrico, plano de ubicación y memoria descriptiva; otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

12. Que, es preciso indicar que "el Oficio" fue diligenciado al domicilio señalado por "la Asociación" en su solicitud de venta directa (fojas 1), sito: en Calle 15 Mz. P1 Lote 22 – Primavera, Lima, no pudiendo ser notificado conforme se observa en el Acta de Notificación, por ser una dirección inexistente en el Cercado de Lima (fojas 25); razón por la cual con el Oficio N° 1949-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2017, de manera complementaria se procedió a dirigir la notificación al domicilio consignado en el Documento Nacional de Identidad del presidente de "la Asociación"; el cual tampoco pudo ser notificado conforme consta en el rubro de observaciones del Acta de Notificación, por ser terreno vacío sin construir. No obstante ello, "el Oficio" fue notificado en forma personal en las instalaciones de esta Superintendencia el 18 de agosto de 2017, siendo recibido por el representante de "la Asociación" Jorge Luis Oliva Estrada, quien se identificó con D.N.I. N° 44577774; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4<sup>1</sup> del T.U.O. de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-JUS. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 12 de setiembre de 2017.**

13. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 31) "la Asociación" no cumplió con 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

La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

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.

14. 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, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N.°1477-2017/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N.° 911-2017 y 912-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2017.



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DE LA ONDABLE BEACH RESORT DE SANTA**, representada por su presidente Jorge Luis Oliva Estrada, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



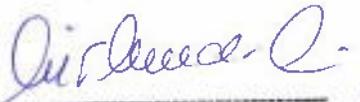
**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo quinto considerando de la presente resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.IN.° 5.2.1.4



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