



RESOLUCIÓN N° 790-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 709-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LEONCIO JOSÉ HERRERA ORÉ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 88,73 m² ubicado en la parte posterior del lote 19 de la manzana H del Asentamiento Humano Los Liberadores y Augusto Salazar Bondy, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, el cual se superpone parcialmente sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14068928 del Registro de Predios de Lima con CUS N° 117032, 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"), 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 2 de agosto de 2018 (S.I. N° 28348-2018), **LEONCIO JOSÉ HERRERA ORÉ** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal e) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **a)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 796-2018-SGHUE-GDU/MDA emitido el 16 de julio de 2018 por la Subgerencia de Habitaciones Urbanas y Edificaciones de la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 2); **b)** copia simple de la partida registral N° P02061254 emitida el 23 de enero de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 3); **c)** plano de ubicación-localización suscrito en julio de 2018 por el ingeniero civil Samuel Beltran Guerrero Guerrero (fojas 5); **d)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita en abril de 2010 por el arquitecto Carlos Enrique Roel Montellanos (fojas 10); **e)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 11); y, **f)** copia simple del plano perimétrico suscrito en abril de 2010 por el arquitecto Carlos Enrique Roel Montellanos (fojas 14).



4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 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 "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 complementa 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.

7. 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 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 N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, en el caso en concreto, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 874-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2018 (fojas 15), concluyéndose respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 87.18 m², que representa el 98.25%, forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14068928 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 17); **ii)** el área remanente de 1,55 m², que representa el 1.75%, no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado; **iii)** de acuerdo a la realidad física colinda con el predio de propiedad de "el administrado" y de Maria Elena Zarate Morales inscrito en la partida registral N° P02061254 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 3); **iv)** presenta la zonificación "Protección y Tratamiento Paisajista" - PTP, de conformidad con el Plano de Zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1099-MML del 30 de noviembre de 2007, y no la zonificación que se precisa en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios (fojas 2), presentado por "el administrado, en la medida que éste le corresponde al predio de su propiedad; y, **v)** no cuenta con lote mínimo normativo establecido, en la medida que al encontrarse superpuesta con la zonificación PTP su ocupación se encuentra prohibida.

9. Que, de lo expuesto, se ha determinado que sólo el área de 87.18 m², (98.25% de "el predio"), es de propiedad del Estado de libre disponibilidad, encontrándose el área restante de 1,55 m² (1.75% de "el predio) sin antecedentes registrales; en ese sentido, corresponde que ésta Subdirección evalúe, de acuerdo a la causal invocada, la procedencia del petitorio respecto del área de propiedad del Estado. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio del área sin antecedentes registrales a favor del Estado.



RESOLUCIÓN N° 790-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, la causal e) del artículo 77 de “el Reglamento” invocada por “el administrado” prescribe dos requisitos: a) que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, b) la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote mínimo normativo previsto, de acuerdo a las normativas establecidas por la municipalidad competente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



11. Que, en ese orden de ideas, se ha determinado que el área materia de evaluación se encuentra superpuesta con la zonificación “Protección y Tratamiento Paisajista”, sobre la cual se prohíbe la ocupación (habilitación y edificación), de conformidad con lo señalado en el artículo 10° de la Ordenanza N° 1099-MML del 30 de noviembre de 2007¹ (fojas 20); y, que de acuerdo a sus normativas de usos de suelo, ésta zonificación no cuenta con un lote mínimo normativo determinado, en la medida que no se permiten edificaciones, de conformidad con lo señalado en el Anexo N° 2 Cuadro N° 1 de la citada Ordenanza, motivo por el cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa y disponer el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

12. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección 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 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° 1145-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 921-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **LEONCIO JOSÉ HERRERA ORÉ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y Subdirección de Supervisión, para que procedan de conformidad con 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



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

¹ Ordenanza 1099-2007

(...)

Artículo 10.- Prohibir la ocupación (habilitación y edificación) en áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP).

[Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page]