

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 966-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de noviembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 177-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SARA ROSALES ORTIZ** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 1 243,40 m<sup>2</sup> conformada por (2) unidades inmobiliarias sin continuidad física de 823,70 m<sup>2</sup> y 419,70 m<sup>2</sup>, el cual se encuentra ubicado en el lote 1 y 2 del pasaje almendro de la Asociación de Vivienda Los Rosales, distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima; inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12530861 del Registro de Predios la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 53833, en adelante "el predio 1" y "el predio 2"; y,



**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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 estatales 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 13 de febrero de 2018 (S.I. N° 04780-2018), Sara Rosales Ortiz (en adelante "la administrada") solicitó acumular el Expediente N° 524-2016/SBNSDDI, con el fin de continuar con el procedimiento de venta directa por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Por lo que se procedió a anexar, entre otros, los siguiente documentos: **1)** memorias descriptivas correspondientes a "el predio 1" y "el predio 2" de febrero de 2018 (fojas 6 y 10); **2)** planos de ubicación – localización correspondientes a "el predio 1" y "el predio 2" de febrero de 2018 (fojas 8 y 13); **3)** planos perimétrico correspondientes a "el predio 1" y "el predio 2" de febrero de 2018 (fojas 9 y 12); **4)** 4 fotografías (fojas 14); **5)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 16); **7)** copia legalizada de la solicitud de informe de canalización dl 8 de junio de 1999 (fojas 20); **8)** copia legalizada del Oficio N° 452-99-AG-UAD.LC/ATDR.CHRL emitida por la Unidad Agraria Departamental Lima – Callao

Administración Técnica Distrito de Riego Chillón – Rimac – Lurín del Ministerio de Agricultura (fojas 21); **9)** copia simple del Informe Técnico N° 045-99-JUSD RR-GT emitida por la Junta de Usuarios Rimac del Distrito de Riego Chillón - Rimac - Lurín del Ministerio de Agricultura (fojas 22); **10)** copia legalizada del Oficio N° 3209-2015-SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2015 (fojas 23); y, **11)** copia legalizada del cargo la solicitud de primera de dominio del 30 de junio de 2015 (fojas 24).



**4.** Que, el presente procedimiento administrativo 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 “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 complemente 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, 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, “el administrado” se acoge a la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, de cuya lectura se advierten dos requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; 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.

**8.** Que, en relación a la titularidad de “el predio 1” y “el predio 2”, se emitió el Informe Preliminar N° 481-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo de 2018 (fojas 28) que concluye, lo siguiente: **i)** se encuentran inscritos totalmente a favor del Estado en la partida registral N° 12530861 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 53833; **ii)** de la inspección técnica llevada a cabo el 5 de mayo de 2016 recogida en la Ficha Técnica N° 1066-2016/SBN-DGPE-SDS (fojas 32) se advierte que “el predio 1” y “el predio 2” no cuentan con ocupación ni



## **RESOLUCIÓN N° 966-2018/SBN-DGPE-SDDI**

edificación alguna por parte de terceros; **iii)** de la inspección técnica llevada a cabo el 14 de julio de 2017 recogida en la Ficha Técnica N° 1281-2017/SBN-DGPE-SDS (fojas 37), se determinó que “el predio 1” y “el predio 2” encuentran parcialmente ocupados (658,84 m<sup>2</sup>); y, **iv)** se encuentran en zona PTP – Protección y Tratamiento Paisajista declarados áreas intangible según Acuerdo de Consejo N° 057-2012-MDLM.



**9.** Que, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar detallado en el considerando que antecede “el predio 1” y “el predio 2”, se encuentran inscritos en la partida registral N° 12530861 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 53833, no presentan ocupación alguna de acuerdo a la inspección técnica realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión consignada en la Ficha Técnica N° 1066-2016/SBN-DGPE-SDS (fojas 32); asimismo, de las fotografías insertas en la referida ficha técnica se aprecia que “el predio” no se encuentra cercada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, ni presenta restricciones para su acceso, por otro lado con la Ficha Técnica 1281-2017/SBN-DGPE-SDS se advierte solo ocupación parcial.



**10.** Que, en ese contexto, y teniendo en cuenta la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, en el caso en concreto ha quedado demostrado que “el predio 1” y “el predio 2”, que están inscritos a favor del Estado, no se encuentran delimitados en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros de manera efectiva y que la ocupación parcial de “el predio 1” y “el predio 2” se advierte aproximadamente en el año 2017, según la Ficha Técnica 1281-2017/SBN-DGPE-SDS, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la administrada”, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.



**11.** Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la administrada”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

**12.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente resolución, 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° 1343-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1136-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre del 2018.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **SARA ROSALES ORTIZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES