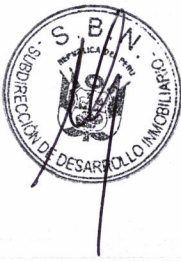




RESOLUCIÓN N° 998-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de noviembre de 2018

VISTO:



El Expediente N° 340-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SOFÍA MELO MALÁSQUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 99,90 m², ubicada en la Prolongación del Jirón Ica, Mz C Lote 1-A, A.H. Quebrada Jazmín de la Zona 4, José Gálvez Barrenechea, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, el cual se superpone sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° P03183327 del Registro Predial Urbano de Lima, 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 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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 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 escrito presentado el 19 de abril de 2018 (S.I. N° 14200-2018) **SOFÍA MELO MALÁSQUEZ** (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)** certificado de búsqueda catastral emitido el 5 de abril de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 2); **2)** plano perimétrico suscrito en marzo de 2018 por el ingeniero civil Alberto Montes Valenzuela (fojas 4); **3)** memoria descriptiva suscrita el 6 de marzo de 2018 por el ingeniero civil Alberto Montes Valenzuela (fojas 5); **4)** copia legalizada del contrato privado de subdivisión, independización y transferencia de posesión suscrito por Carmen Rosa Nuñez Nahuis a su favor el 26 de julio de 2011 (fojas 7); **5)** copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 1370-2013-MDP/GDUR emitida el 11 de julio de 2013 por la Subgerencia de Catastro y Control Urbano de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 11); **6)** copia simple del Certificado de Jurisdicción N° 052-2017-MDP/GDUR-

SGOPCHU emitido el 5 de octubre de 2017 por la Subgerencia de Obras Privadas Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 12); **7)** copia legalizada del Certificado de Numeración Municipal de Finca N° 0034-2013-MDP-GDUR emitida el 3 de junio de 2013 por la Subgerencia de Catastro y Control Urbano de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 13); **8)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 0355-2009-MDP/GDUR emitida el 23 de febrero de 2009 por la gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 19); y, **9)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 20).



4. Que, mediante escrito presentado el 8 de noviembre de 2018 (S.I. N° 40470-2018) "la administrada" solicita información sobre el estado de su expediente administrativo (fojas 35).

5. 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").

6. 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.



7. 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.

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 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.



9. Que, en el caso en concreto, esta Subdirección para efectos de la presente evaluación consideró el área obtenida de la documentación técnica adjuntada (100,10 m²), aunque difiera del área señalada en los documentos técnicos (99,90 m²), por encontrarse dentro de la tolerancia catastral permitida; en ese sentido, se elaboró el Informe Preliminar N° 977-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre de 2018 (foja 21) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con un predio de mayor extensión que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta superintendencia, en la partida registral N° P03183327 de la Oficina Registral de Lima (fojas 24); **ii)** se encontraría en la jurisdicción del distrito de Villa María del Triunfo, y no en el distrito de Pachacamac, conforme señala el Certificado de Jurisdicción N° 052-2017-MDP/GDUR-SGOPCHU; y, **iii)** cuenta con zonificación



RESOLUCIÓN N° 998-2018/SBN-DGPE-SDDI

Educación Básica – E1, de conformidad con el plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1084-MML.



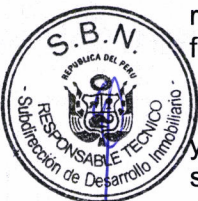
10. Que, al constituir “el predio” un bien de dominio privado del Estado, corresponde que esta Subdirección proceda evaluar la petición de venta directa. En tal sentido, “la administrada” solicita la venta directa señalada en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual se advierte 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 uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

11. Que, a fin de determinar la zonificación que le corresponde a “el predio” mediante Oficio N° 2211-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de septiembre de 2018 se solicitó a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, informe cual es la zonificación y que actividades pueden desarrollarse en éste (fojas 28), en la medida que la citada comuna, en virtud del artículo 154° de la ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, ejerce jurisdicción en las materias de su competencia sobre las municipalidades distritales ubicadas en el territorio de la provincia de Lima, y en virtud del numeral 12) del artículo 157° del citado cuerpo normativo, una de las atribuciones del Concejo Metropolitano es el de aprobar planes y programas en materia de acondicionamiento territorial y urbanístico.

12. Que, en virtud de la consulta realizada, mediante Oficio N° 1100-2018-MML-GDU-SPHU presentado el 6 de noviembre de 2018 (S.I. N° 40124-2018), la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima refiere que “el predio” se encuentra calificado con zonificación Educación Básica – E1, de conformidad con el Plano de reajuste Integral de Zonificación de los Uso de Suelo, aprobado con Ordenanza N° 1084-ML del 18 de octubre de 2007, siendo los usos permitidos en esta zonificación Centros de Educación Básica, de conformidad con el capítulo VIII, numeral VIII.2.1 del Reglamento de Zonificación General de Lima Metropolitana, aprobado con R.S. N° 045-79-vc-5500 del 5 de febrero de 1979¹.

13. Que, mediante la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, “la administrada” señala que viene ejerciendo la posesión de “el predio” con fines de vivienda.

14. Que, en ese orden de ideas, lo informado por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima corrobora lo señalado por el Informe Preliminar, detallado en el noveno considerando de la presente resolución, en el extremo que la zonificación de “el predio” es Educación Básica – E1; la cual tiene como usos permitidos los de Centros de Educación Básica y que resulta incompatible con las actividades de vivienda que viene desarrollando “la administrada”;



¹ VIII.2.1 Denominación de las Áreas
- El Plano de Zonificación General de Lima Metropolitana, señala el Equipamiento Educativo de los niveles Básicos y Superior al año 1990. E1 (Centros de Educación Básica), E2 (Escuela Superior de Educación Profesional) y E3 (Universidad o Institutos Superiores)



razón por la cual al haberse determinado que no se cumple con uno de los requisitos fundamentales para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” la solicitud de venta directa deviene en improcedente.

15. 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° 1380-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1178-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **SOFÍA MELO MALÁSQUEZ**, 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 procedimiento 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