



## **RESOLUCIÓN N° 238-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 05 de marzo de 2019



**VISTO:**

El expediente N.º 631-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS NUEVO PARAÍSO LOMAS DE ZAPALLAL ALTO – PUENTE PIEDRA - LIMA**, representada por el presidente de su Consejo Directivo, **VITO ESTRADA PAJUELO**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de área de 840 554,20 m<sup>2</sup>, ubicada en los distritos de Puente Piedra y Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio".

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, 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 del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de julio de 2018 (S.I. N.º 26289-2018), la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS NUEVO PARAÍSO LOMAS DE ZAPALLAL ALTO – PUENTE PIEDRA - LIMA**, representada por el presidente de su Consejo Directivo, **VITO ESTRADA PAJUELO** (en adelante "la administrada") peticiona la venta directa de "el predio", por la causal prevista en el inciso b) del artículo 77º de "el Reglamento". Para tal efecto, presenta, entre otros, los documentos siguientes: **i)** certificado de vigencia emitida el 16 de marzo de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 2); **ii)** memoria descriptiva suscrita en junio de 2018 por el ingeniero civil Jorge Carlos Irazábal Álamo (fojas 26); **iii)** copia certificada del Oficio N.º 004-2018-SGOPHU-GDU-MDPP emitido el 16 de febrero de 2018 por la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 29); y, **iv)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 22 de julio de 2016 por la Oficina Registral de Lima (fojas 42).



4. Que, mediante escrito presentado el 27 de agosto de 2018 (S.I. N.º 31865-2018) (fojas 284), "la administrada" precisa un nuevo domicilio y adjunta, entre otros, el perfil técnico "Asociación de Posesionarios Nuevo Paraíso Lomas de Zapallal" suscrito por el ingeniero civil Jorge Carlos Irazábal Álamo (fojas 294) y el plano perimétrico suscrito en junio de 2018 por el ingeniero civil Jorge Carlos Irazábal Álamo (fojas 378).



5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º 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 77º 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.º 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.

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 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.



8. Que, en el caso en concreto, esta Subdirección para efectos de la presente evaluación consideró el área obtenida de la documentación técnica adjuntada por "la administrada" (839 171,23 m<sup>2</sup>), aunque difiera del área señalada en su solicitud de venta directa (840 554,20 m<sup>2</sup>), por encontrarse dentro de la tolerancia catastral permitida; en ese sentido, se elaboró el Informe Preliminar N° 1222-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2018 (foja 380) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

i) 706 954,76 m<sup>2</sup> (84.24%), forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N.º 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 385), con CUS N° 26225, y afectada a favor del Ministerio de Defensa en mérito de la Resolución Suprema N° 449 del 13 de noviembre de 1962 (fojas 418);

ii) 99 117,62 m<sup>2</sup> (11.81%), forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N.º 13409088 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 419), con CUS N° 90249, y afectada en uso a favor del Ministerio del Ambiente, para destinarlo al Parque Ecológico "Antonio Raimondi", por un periodo indeterminado, tal como figura en el asiento D0002 de la referida partida registral (fojas 420);

iii) 4 152,01 m<sup>2</sup> (0.50%), forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N.º 12869866 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 422), con CUS N° 57001;





**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**

**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 238-2019/SBN-DGPE-SDDI**

iv) 1 751,91 m<sup>2</sup> (0.21%), forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N.º 12903048 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 424), con CUS N° 57237;

v) 5 295,38 m<sup>2</sup> (0.63%), forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N.º 12424565 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 426), con CUS N° 53013;

vi) 964,80 m<sup>2</sup> (0.12%), forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N.º 12587495 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 428), con CUS N° 54192; y,

vii) El área remanente de 20 934,75 (2.49%), se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado.

9. Que, de lo expuesto, sólo el área de 12 164,10 m<sup>2</sup> (1.46% de "el predio"), se encuentra bajo la titularidad del Estado y es de libre disponibilidad, encontrándose el área restante de 20 934,75 (2.49% de "el predio") sin inscripción registral, sobre la cual esta Superintendencia no puede realizar actos de disposición de acuerdo a lo señalado en el artículo 48° de "el Reglamento"; el área de 706 954,76 m<sup>2</sup> y el área de 99 117,62 m<sup>2</sup> se encuentran afectadas en uso a favor del Ministerio de Defensa y el Ministerio del Ambiente, respectivamente, constituyendo por ello bienes de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup>, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"<sup>2</sup>.

10. Que, habiéndose revisado los documentos presentados por "la administrada", esta Subdirección procedió a emitir el Oficio N.º 3561-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2018 (en adelante "el Oficio 1"), a través del cual se le requirió presente lo siguiente: **i)** nueva documentación técnica excluyendo las áreas que conforme se indicó en el considerando anterior, no pueden ser objeto de acto de disposición alguno; y, **ii)** la Resolución mediante la cual su proyecto haya sido declarado como de interés nacional o regional por el sector o entidad competente, dado que, el Oficio N° 004-2018-SGOPHU-GDU-MDPP (fojas 29) y el Perfil Técnico (fojas 294) no constituyen documentos suficientes para acreditar que el proyecto que pretende desarrollar, sea de interés nacional o regional; otorgándosele 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 para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo correspondiente (fojas 432).

11. Que, cabe señalar que "el Oficio" fue dirigido a la última dirección, indicada por "la administrada" en el escrito detallado en el cuarto considerando de la presente resolución, sin embargo, tal como consta en el Acta de Constancia N° 002045 (foja 434), fue devuelto, por cuanto, se señaló que el representante de la "la administrada" no vive

<sup>1</sup> Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>2</sup> a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y **afectados en uso a la defensa nacional**, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley (el resaltado es nuestro).



ahí. En ese sentido, mediante Oficio N° 3693-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 6 de diciembre de 2018 (en adelante "el Oficio 2") (fojas 435) se reitera la evaluación formal de la solicitud a fin de que subsane las observaciones contenidas en "el Oficio 1", siendo dirigido al domicilio indicado en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución (Asentamiento Humano Keiko Sofía – Lomas de Zapallal – Mz. B Lote 1), sin embargo también fue devuelto, tal como consta en el Acta de Constancia de Notificación N° 00861 (fojas 438).

12. Que, el 28 de diciembre de 2018, a fin recabar "el Oficio 2", se apersona a las oficinas de ésta Superintendencia, Vito Estrada Pajuelo, quien se identificó con DNI N° 80134769, presidente del consejo directivo de "la administrada", quien además suscribió las solicitudes detalladas en el tercer y cuarto considerando de la presente resolución (fojas 1 y 284); razón por la cual se le tiene por bien notificado. En ese sentido, el 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 2", para que subsane las observaciones venció el 22 de enero de 2019.

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 439) "la administrada" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio 2" en el plazo otorgado, 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 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, 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° 262-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2019; y, los Informes Técnicos Legales nros. 272, 279, 280, 281, 282 y 283-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2019.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS NUEVO PARAÍSO LOMAS DE ZAPALLAL ALTO – PUENTE PIEDRA - LIMA**, representada por el presidente de su Consejo Directivo, **VITO ESTRADA PAJUELO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para 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.N.° 20.1.1.4



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