

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 255-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N.º 1012-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARÍA BENITES CASTILLO DE VALDIVIA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 111,50 m² ubicada en el Asentamiento Humano San Pedro – Cerro la Milla S.M.P. Manzana A Lote 4, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, que se superpone con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.º 11412588 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N.º IX – Sede Lima, con CUS N.º 37277, en adelante “el predio”.

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.º 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N.º 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 20 de diciembre de 2017 (S. I. N.º 44788-2017), María Benites Castillo de Valdivia, (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77º de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** copia fedateada de la Constancia de Posesión N.º 3278-2009-GDU-SGCyHU-MDSMP emitida el 28 de diciembre de 2009 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fojas 18); **3)** copia legalizada del Acta de Constatación emitida el 25 de agosto de 2002 por la Gobernación de San Martín de Porres (fojas 21); **4)** copia fedateada de la Constancia de Posesión N.º 0074-2016-SGC-GDU-MDSMP emitida el 21 de enero de 2016 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Martín de



Porres (fojas 26); **5)** copia certificada de la Ficha Catastral Urbana Individual N° 160348, suscrita por "la administrada" el 30 de octubre de 2017 (fojas 46); **6)** copia simple de la memoria descriptiva, suscrita el 6 de junio de 2017 por el ingeniero civil Luis Alejandro Chavez Palacios (fojas 52); **7)** copia simple del plano de ubicación y localización, suscrito por el ingeniero civil Luis Alejandro Chavez Palacios (fojas 60); y, **8)** plano perimétrico, suscrito por el ingeniero civil Luis Alejandro Chavez Palacios (fojas 61).

4. 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. 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

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 complemente 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 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.

9. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 396-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2018 (fojas 62), así como procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° 11412588 del Registro de Predios de Lima (fojas 66); y, ii) se encuentra dentro de la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N.° 1015-MML.



10. Que, corresponde que esta Subdirección determine si "el predio", puede ser materia de venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", conforme se detalla a continuación:



RESOLUCIÓN N° 255-2018/SBN-DGPE-SDDI

10.1 En cuanto a la causal que se acoge "la administrada", la cual se encuentra señalada en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", se advierte que para proceder con la venta por posesión consolidada deberán concurrir 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 una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



10.2 En el caso en concreto, corre a fojas 46 la Ficha Catastral Urbana Individual N° 160348 presentada por "la administrada", sobre la cual declaró que el uso de "el predio" es para casa habitación, asimismo en su solicitud de venta directa indicó que vive con su familia en "el predio". En tal sentido, de los aludidos documentos se colige que "la administrada" viene destinando "el predio" para los fines de vivienda.



10.3 Tal como se indicó en el noveno considerando de la presente resolución, se ha determinado que "el predio" se encuentra en **Zona PTP**, sobre la cual se prohíbe su ocupación, así como de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos, promoviéndose solo proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física; de conformidad con el artículo 9° de la Ordenanza N° 1015-MML publicada el 14 de mayo de 2007 en el diario oficial "El Peruano".

10.4 En virtud de lo expuesto en los párrafos anteriores, "la administrada" viene desarrollando actividades con fines de vivienda lo cual resulta incompatible con la zonificación **PTP**; razón por la cual al haberse determinado que no se cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" la solicitud de venta de "el predio" deviene en improcedente.

11. Qué, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 434-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2018 y el Informe Técnico Legal N.° 280-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2018.





SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **MARÍA BENITES CASTILLO DE VALDIVIA**, respecto de "el predio", por los argumentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I.N.° 8.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

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