

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 267-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de mayo de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 535-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **PEDRO NOLAZCO LAZO LLAMOCA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 1,231.87 m<sup>2</sup>, ubicado en Avenida Ferrocarril Fundo "Clara Luisa" s/n, Sub Lote 1-A – José Gálvez Barrenechea, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 12187689 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41126 (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"); Decreto Supremo N° 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° 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 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 del 9 de setiembre de 2015 (S.I N° 20998-2015), **PEDRO NOLAZCO LAZO LLAMOCA** (en adelante "el administrado"), solicita venta directa de "el predio", por la causal prevista en el inciso c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, "el administrado" presenta la documentación siguiente: **a)** copia autenticada de la constancia de posesión N° 1915-2008-MDP/GDUR del 21 de mayo de 2008 emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 3); **b)** copia autenticada del Oficio N° 726-2015-MDP/GDUR-SGOPCyHU del 18 de junio de 2015 emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 4); **c)** copia simple del documento nacional de identidad de "el administrado" (fojas 5); **d)** certificado de búsqueda catastral de "el predio", emitida por la Oficina Registral del Registro de Predios de Lima (fojas 6), del 06 de enero de 2015 (fojas 6 al 8); **e)** memoria

descriptiva de “el predio” (fojas 9); **f)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio” (fojas 10), y; **g)** impresión de la partida registral N° 12187689 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima. Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 11).

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 objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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”) y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que “los administrados” que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. Que, por su parte, el numeral 1) del 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.

8. Que, 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.

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 1508-2015/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2015 (fojas 14), a través del cual se concluyó lo siguiente:

“(...)

- 4.1 Predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado: representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, el predio se superpone en 1,231.87 m<sup>2</sup> gráficamente al 100% dentro del predio, inscrito en la Partida Registral N° 12187689 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 267-2016/SBN-DGPE-SDDI**

- 4.2 *El administrado indica pertenecer al distrito de Pachacamac, sin embargo según la información temática referencial de 223 límites distritales que obra en la SBN, el predio se ubicaría en el distrito de Lurín.*
- 4.1 *El predio se encuentra en zonificación **PTP**, Protección y Tratamiento Paisajista, conforme al plano de zonificación de la Cuenca Baja de Lurín (sector faltante) Área de Tratamiento Normativo IV. Cabe precisar que el referido plano abarca parte del Distrito de Lurín y parte del Distrito de Pachacamac, regulados por la misma ordenanza N° 1146 MML publicada el 20-06-2008.*

*La cual es concordante con el Certificado de Parámetros Urbanísticos, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac mediante Oficio N° 726-2015-MDP/GDUR-SGOPCyHU de fecha 18 de junio del 2015, la cual indica el predio se encuentra en zonificación **PTP**.*

- 4.3 *Según imágenes referenciales del Google Earth se observa la ocupación del predio en forma parcial con algunas viviendas (10 %) desde el año 2006.*
- (...).

**12.** Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 2495-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2015 (fojas 19), esta Subdirección solicitó información la Dirección Nacional de la Dirección Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros, en relación a la jurisdicción en donde se encontraría “el predio”.

**13.** Que, asimismo, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “el administrado”, a través del Oficio N° 2493-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2015 (en adelante “el Oficio”) (fojas 24), el cual se solicitó a el “administrado” lo siguiente:

(...)

Al respecto, de lo consignado en su solicitud, se advierte que invoca el pedido de venta directa sustentándose en la causal “c” del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en tal sentido, **deberá precisar el uso al cual viene siendo destinado “el predio” (es decir para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales y otros).**

Finalmente se hace de su conocimiento que, de la evaluación técnica a la documentación presentada y según la información temática referencial de límites distritales que obra en la SBN, “el predio” gráficamente se ubicaría en el distrito de Lurín. En tal sentido, **a efectos de evaluar de manera integral su solicitud de venta directa, se ha procedido a solicitar al órgano competente mayor información sobre la jurisdicción en la que se encontraría comprendido “el predio”; o, si se encuentra inmerso en un conflicto por demarcación territorial.** Adjunto copia simple de dicho documento.

(...).

**14.** Que, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1) del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se otorgó a “el administrado” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.



15. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado bajo puerta el día 26 de enero del 2016 (fojas 23), de conformidad con lo establecido en el numeral 21.5) del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual se la tiene por bien notificada.

16. Que, en ese sentido, “el administrado” tenía un plazo máximo **de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar la observación advertida**, el mismo que **venció el 17 de febrero de 2016**.

17. Que, en el caso en concreto, “el administrado” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 26); por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en el Oficio N° 2493-2015/SBN-DGPE-SDDI, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su solicitud de compraventa directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. Que, por otro lado, cabe precisar que en atención al Oficio señalado en décimo segundo considerando de la presente resolución, mediante Oficio N° 003-2016-PCP/DNTDT presentado el 12 de enero de 2016 (S.I N° 00801-2016), la Dirección Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros, indicó que “el predio” se encuentra dentro de jurisdicción del distrito de Pachacamac (fojas 20), información que será considerada en caso se presente una nueva solicitud.

19. Que, 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 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y el Informe Técnico Legal N° 306-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2016.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **PEDRO NOLAZCO LAZO LLAMOCA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.-** Derivar, una vez consentida la presente resolución, el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese y comuníquese.**

CRS-mlmo-glla  
P.O.I 5.2.1.4



**ABOG. Carlos Reategui Sánchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES