

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 760-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de noviembre de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 887-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **COLEGIO REGIONAL DE OBSTETRAS III – LIMA - CALLAO**, representado por su decana la Obstetra Bertha Ruth Escalante Lazo, mediante la cual solicitan la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 002,17 m<sup>2</sup>, ubicado al sureste del Balneario de Santa Rosa, frente a la Avenida Santa Rosa, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13918748 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 108366, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 Carta N° 342-2017/CROIII-LC-D presentado el 20 de octubre del 2017 (S.I. N° 36727-2017), Colegio Regional De Obstetras III – Lima - Callao, representado por su decana la Obstetra Bertha Ruth Escalante Lazo (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)** copia simple del documento nacional de identidad de la decana de "la administrada" (fojas 5); **2)** copia simple del certificado de vigencia emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **3)** copia simple de la ficha RUC N° 20339218537 (fojas 8); **4)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 105-2010MDSR/DGU emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 10); **5)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 087-2010-MDSR/GDU emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 13); **6)** copia simple de la declaración jurada de autoavaluo (HR y PU) del 2017 (fojas 14); **7)** copia simple de la liquidación del impuesto predial y arbitrios municipales (HLP y HLA) del 2017; **8)** copia simple de los voucher emitidos por el Banco de la Nación (fojas 16); y, **9)** copia simple de la declaración jurada de autoavaluo (AD) del 2017.

**4.** Que, el procedimiento de venta directa 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 venta 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 titularidad 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) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) 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 que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

**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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



## **RESOLUCIÓN N° 760-2017/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, como parte de la evaluación se emitió el Informe Preliminar N° 397-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre del 2017 (fojas 17) el cual concluye respecto de "el predio", lo siguiente: i) forma parte del ámbito mayor de extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13918748 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII sede Tacna (fojas 19) con CUS N° 103388; y, ii) cuenta con zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista-PTP, de acuerdo con el Plano de Zonificación del distrito de Santa Rosa, aprobado mediante Ordenanza N° 1085-MML.

11. Que, tal como se indicó en el noveno considerando de la presente Resolución, esta Subdirección evalúa en primer orden, que "el predio" solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la **libre disponibilidad de éste**, y en tercer orden, los requisitos formales de la causal invocada, que en el caso en concreto es la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", según la cual prescribe cuatro requisitos: a) posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, d) uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, en mérito al Informe Preliminar señalado en el décimo considerando de la presente Resolución, el 4 de agosto de 2017 se aprobó la venta por subasta pública de "el predio" mediante Resolución N° 492-2017/SBN-DGPE-SDDI; razón por la cual "el predio" **no constituye un área de libre disponibilidad, en tanto no se concluya el procedimiento de venta por subasta pública**; en consecuencia, la solicitud presentada por "la administrada" deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, la causal invocada por "la administrada" (literal "c" del artículo 77° de "el Reglamento"), exige la compatibilidad del uso con la zonificación aprobada. Por lo que deberá tener en cuenta que de acuerdo a la zonificación vigente "el predio" se encuentra en zonificación PTP- zona de protección y tratamiento paisajista de conformidad con el artículo 8° de la Ordenanza N° 1085-MML, el cual prohíbe "(...) la ocupación en áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como en las áreas calificadas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá **promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física**". (El subrayado es nuestro).

De conformidad con lo establecido en la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N.º 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° 1546 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0935-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2017.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por, el **COLEGIO REGIONAL DE OBSTETRAS III – LIMA - CALLAO** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese -**  
P.O.15218



*Maria del Pilar Pineda Flores*

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