

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0044-2020/SBN-DGPE-SDDI**


San Isidro, 28 de enero de 2020

**VISTO:**




El Expediente N° 496-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ANEXO CLÍNICA CELESTIAL**, representada por **DAVID COLÁN FLORES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 140,05 m<sup>2</sup> ubicada a la altura del kilómetro 32.50 de la carretera Panamericana Norte, margen izquierda de la ruta Lima – Ancón, en el sector 10 – La Grama, en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de la Ley”) y su Reglamento, 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 24 de mayo de 2019 (S.I. N° 17021-2019), la **ASOCIACIÓN ANEXO CLÍNICA CELESTIAL**, representada por David Colán Flores (en adelante “la Administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal “c” del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del certificado de posesión emitido por la Asociación de Vivienda “Viñas de Lunahuaná” en abril de 2010 (fojas 3); **b)** copia simple de la partida registral N° 13536374 emitida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 04); **c)** copia simple del contrato de transferencia a título gratuito de uso y posesión de terreno suscrito por Raúl Alejandro Montalván Lurita y Espíritu Consuelo Elías Vega a favor de David Colán Flores y Reyna Isabel Benites Aponte (fojas 7); **d)** copia simple de la solicitud de inspección de defensa civil de setiembre de 2009 (fojas 14); **e)** copia simple del estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad



Distrital de Puente Piedra en enero de 2017 (fojas 15 al 18); **f)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Julio César Vivatfa Crespo (folios 19); y, **g)** plano perimétrico PP-01 suscrito por el ingeniero civil Luis César Vivatfa Crespo en junio de 2014 (folios 20).



4. Que, mediante escrito presentado el 11 de junio de 2019 (S.I N° 19044-2019) "la Administrada" adjunta adicionalmente los documentos siguientes: i) certificado de zonificación y vías N° 0796-2019-MML-GDU-SPHU emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 20 y 21); ii) copia simple de la resolución de Gobernación de Puente Piedra N° 051-2012-DGGI-GPP emitida en setiembre de 2012 (folios 23); y, iii) copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Emeli Altamirano Pardo (fojas 24 y 25).

5. Que, 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

6. 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").

7. Que, por su parte 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. Asimismo, 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 807-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2019 (fojas 32), determinándose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) se superpone sobre un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13536374 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 26), con CUS N° 100424; ii) se encuentra ocupado en su totalidad, según en las Fichas Técnicas N° 880-2014/SBN-DGPE-SDAPE y N° 2546-2017/SBN-DGPE-SDS; sin embargo, según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth de abril de 2013 y abril de 2018, dicha ocupación





## **RESOLUCIÓN N° 0044-2020/SBN-DGPE-SDDI**

es parcial; y, iii) cuenta con zonificación de RDM – Residencial de Densidad Media, según el certificado de zonificación y vías N° 796-MML-GDU-SPHU del 4 de junio de 2019.



10. Que, en el caso concreto, "la Administrada" solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", según la cual se advierte 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 éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

11. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la "Directiva N°006-2014/SBN" regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente, **ii)** el predio está destinado a usos habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en "el predio".



12. Que, habiéndose determinado que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado y constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, corresponde que esta Subdirección evalúe si cumple los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", conforme se detalla a continuación:

- 12.1. Del contenido de la solicitud de "la administrada" se advierte que no menciona el uso que le viene dando a "el predio"; sin embargo, hace mención a un proyecto de construcción de una casa de oración denominado Anexo Clínica Celestial para la oración y predicación de la palabra de Dios.
- 12.2. Que, de acuerdo a lo señalado en el ítem iii) del noveno considerando de la presente resolución, "el predio" recae sobre zonificación de RDM – Residencial de Densidad Media, según el certificado de zonificación y vías N° 796-MML-GDU-SPHU del 4 de junio de 2019.
- 12.3. Al respecto, el literal c) de le referido certificado de zonificación y vías N° 796-MML-GDU-SPHU, señala expresamente lo siguiente: **"En Residencial de Densidad Media – RDM Usos Permitidos: Unifamiliar, Multifamiliar y Conjunto Residencial"**.
- 12.4. Asimismo, según el índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas del Área de Tratamiento I, las actividades de organizaciones religiosas, iglesias, templos y otros, serán compatibles con la zonificación RDM siempre y cuando se desarrollen frente a vías expresas, arteriales, colectoras o avenidas<sup>1</sup>; sin

<sup>1</sup> De conformidad con el artículo 2° de la Ordenanza 1105-MML, normativa que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de Carabayillo y Puente Piedra que forman parte del área de tratamiento normativo I de Lima Metropolitana, precisa que para dicha área de



embargo, se ha verificado que "el predio" se ubica frente a una vía local (Pasaje Los Santos); en tal sentido, el uso que le pretende dar "la Administrada", no está señalado dentro de los usos permitidos para la zonificación, con lo cual se incumple con uno de los requisitos de la causal referida a la existencia de compatibilidad de uso.

13. Que, ha quedado demostrado que "la Administrada" no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" en la medida que el uso para el cual pretende destinar "el predio" es incompatible con la zonificación RDM – Residencial de Densidad Media; motivo por el cual su solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, en este contexto, no corresponde a esta Subdirección evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta, por lo que se prescinde de las observaciones formuladas por esta Subdirección a través de los Oficios N° 2572-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2019 (en adelante "el Oficio 1") (fojas 35) y N° 2812-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019 (en adelante "el Oficio 2") (fojas 60), y por ende de la documentación adjuntada en las S.I. N° 27873-2019 y N° 34758-2019, con las que "la Administrada" pretende dar cumplimiento a lo solicitado.

15. Que, de otro lado, corresponde 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, 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, el Informe Técnico Legal N° 0043-2020/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N° 48-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN ANEXO CLÍNICA CELESTIAL**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** 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