



RESOLUCIÓN N° 0319-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 171-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ARMENIA RIVERA CÉSPEDES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio con un área de 117,88 m², ubicada en el Lote 06, Manzana D de la Asociación de Vivienda Observador de las Flores, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (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 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° 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 10 de febrero del 2020 (S.I. N° 03328-2020), **ARMENIA RIVERA CÉSPEDES** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copias simple de la Ordenanza que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana y derogan la Ordenanza N° 1911-MML Ordenanza N° 2086 (fojas 03) **b)** copia simple del estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 08); **c)** copias simples del impuesto predial y arbitrios municipales (HR y PU) emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho correspondiente a los periodos del año 2009 y 2010 (fojas 10); **d)** recibo emitido por ENEL multinacional de energía eléctrica (fojas 20); **e)** recibos emitidos por SEDAPAL empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (fojas 21); **f)** copia certificada de la constancia de posesión N° 3683-2008-SGPUC-GDU-MDSJL, emitida por

Subgerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 23); **g)** Constancia N° 100-2020-SGRyC-GAT/MDSJL, emitida por la Sub gerencia de recaudación y control de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 24); **h)** copia certificada del libro de actas (fojas 26); **i)** copia certificada del Registro de Padrón de Socios (fojas 27); **i)** copia legalizada de la minuta de constitución de asociación civil "Asociación de Vivienda Observador de las Flores San Juan de Lurigancho" (fojas 29); **j)** memoria descriptiva suscrita por Ingeniero Civil Carlos A. Gonzales Rebaza (fojas 43); **k)** plano de ubicación suscrita por Ingeniero Civil Carlos A. Gonzales Rebaza en enero del 2020 (fojas 47); **l)** copia simple de la partida registral N° 14417725 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 48); **m)** plano localización suscrita por Ingeniero Civil Carlos A. Gonzales Rebaza en enero del 2020 (fojas 51); y, **n)** copia simple del plano de lotización (fojas 52).

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; 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").

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el numeral 6.3) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN" establecen 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.

6. 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.º 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.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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.

8. Que, en ese sentido ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 276-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero del 2020 (fojas 53), determinándose respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 14417725 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 141176 (fojas 56); y, **ii)** recae en zonificación Zona de Recreación Pública (ZRP) – Parque Mirador, de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1081-MML del 4 de octubre del 2007 (fojas 59), el cual es incompatible con el uso de vivienda.

9. 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.

10. 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:

- a. Según la solicitud de “la administrada” es “moradora y posesionaria” (fojas 1); así mismo, en las copias simples del impuesto predial y arbitrios municipales (HR y PU) correspondiente a los periodos 2009, 2010 (fojas 10), se indica, como uso de «*casa habitación*».
- b. De las imágenes satelitales del Google Earth[1], en el periodo comprendido entre diciembre del 2009 al abril del 2019, “el predio” se encuentra en zona urbana en proceso de consolidación, está incluida dentro de una aparente lotización (manzana), se encuentra ocupado por una edificación tipo vivienda que ocupa totalmente “el predio.”
- c. De la copia simple del plano de lotización N° 198-2009-SGHO-DGU/HSIL, visado para servicios básicos por la Municipalidad Distrital de Lurigancho el 26 de noviembre del 2009 (fojas 52) respecto a un área de mayor extensión (10 853,7332 m²), hace referencia a 68 lotes de vivienda encontrándose inmerso el Lote 06, Manzana D; por lo que de acuerdo a lo indicado en los numerales 11.1 y 11.2, se colige que “la administrada” estaría utilizando “el predio” como vivienda.
- d. De acuerdo a lo señalado en el ítem ii) del octavo considerando de la presente resolución, “el predio” recae sobre zonificación ZRP (Zona de Recreación Pública – Parque Mirador), de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante 1081-MML del 4 de octubre del 2007, respecto a la zonificación ZRP, el artículo 7° de la referida ordenanza señala expresamente lo siguiente: “*se declaran intangibles y reservadas exclusivamente para el uso recreacional para el cual fueron creadas, encargándose a la Municipalidad Distrital respectiva, de su habilitación como área verde y/o deportiva*”; en tal sentido, el uso que le da “la administrada” a “el predio” (casa habitación), 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, siendo por lo tanto incompatible.

11. 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 destina “el predio” es incompatible con la zonificación Zona de Recreación Pública (ZRP) – Parque Mirador; motivo por el cual su solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. 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, 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° 362-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0303-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ARMENIA RIVERA CÉSPEDES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de 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° 20.1.1.8.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1]Directiva N° 006-2014-SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad"

6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.