



RESOLUCIÓN N° 0342-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 167-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ELIZABETH ESTRADA CURO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 107,98 m², ubicada en el lote 24, manzana B, 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 de 2020 (S.I. N° 03317-2020), **ELIZABETH ESTRADA CURO** (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: **1)** solicitud de cambio de zonificación (fojas 3); **2)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 7); **3)** copia simple del impuesto predial (HR) correspondiente al periodo 2010, emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho (fojas 8); **4)** copia simple de los arbitrios municipales (PU) correspondiente al periodo 2010, otorgado por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (9); **5)** copia simple del impuesto predial (HR) correspondiente al periodo 2008, otorgado por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho (fojas 11); **6)** copia simple de los arbitrios municipales (PU) correspondiente al periodo 2008, otorgado por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 12); **7)** copia del recibo de pago N° 0298987, emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 14); **8)** copia del estado de cuenta corriente, emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 16); **9)** copia simple del recibo de pago correspondiente al impuesto predial del periodo 2004 - 2019 emitido por la Municipalidad

Distrital de San Juan de Lurigancho, con sello de cancelado el 30 de enero del 2020 (fojas 18), **10**) copia simple del recibo de pago del impuesto predial correspondiente al periodo 2011-2012, otorgado por la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 19); **11**) recibo de Edelnor, correspondiente a octubre de 2013 (fojas 22); **12**) copia certificada de la constancia de posesión N° 7707-2009-SGPUC-GDU-MDSJL, expedida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 3 de diciembre de 2009 (fojas 25); **13**) copia certificada del libro de actas correspondiente a la Asociación de Vivienda Observador de las Flores, expedida por el Notario de Lima Dr. Chávez Gil (fojas 26; **14**) memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Carlos Gonzales Rebaza (fojas 44); **15**) plano de ubicación, suscrita por el ingeniero civil Carlos Gonzales Rebaza en enero de 2020 (fojas 47); y, **16**) plano perimétrico, suscrita por el ingeniero civil Carlos Gonzales Rebaza en enero de 2020 (fojas 51).

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 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, 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.

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, 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección evaluó la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 288-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020 (fojas 54), que concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 14417725 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 48), con CUS N° 141176.
- ii. Recae en zonificación de Zona de recreación Pública – ZRP, de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1081-MML de fecha 4 de octubre de 2007 (57).
- iii. Según imágenes satelitales en el período 2002-2019, se ubica en ámbito en proceso de consolidación urbana, en ladera de cerro de topografía accidentada y pendiente moderada, formando parte de una trama urbana tipo lotización (manzana), ocupado totalmente por edificaciones de tipo vivienda, cuya preexistencia se advierte en la imagen satelital de noviembre de 2009.

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, de acuerdo a lo señalado en el ítem ii) del octavo considerando de la presente resolución, “el predio” recae sobre zonificación de ZRP – Zona de recreación pública, según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1081-MML de fecha 4 de octubre de 2007, que en su artículo 7° señala expresamente lo siguiente: “... a partir de la publicación de la presente Ordenanza, las Zonas de recreación Pública (ZRP) 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 pretende dar “la administrada” conforme lo expuesto en su solicitud (vivienda), es incompatible con el uso permitido para la zonificación, con lo cual se incumple con uno de los requisitos de la causal referida a la existencia de compatibilidad de uso.

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 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.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

13. Que, 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 la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 443-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2020 y el Informe Técnico Legal N.º 391-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2020

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ELIZABETH ESTRADA CURO**, 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