

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0364-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 6 de agosto del 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 168-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **VÍCTOR VILLANUEVA CHIQUIN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio con un área de 143,15 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 1, manzana C, Asociación de Vivienda Observador de Las Flores, del 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° 03318-2020), **VÍCTOR VILLANUEVA CHIQUIN** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 01). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del listado de requisitos del procedimiento de desafectación de uso de suelo de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 05); **b)** copia simple del listado de requisitos del procedimiento de cambio de zonificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 06); **c)** copia simple del estado de cuenta corriente emitido por la municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 07); **d)** copia simple del impuesto predial y arbitrios municipales (HR y PU) emitidos por la municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho el 2008 y 2010 (fojas 08 al 12 **e)** copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 13); **f)** constancia de posesión N° 0088-2012-SGPUC-GDU-MDSJL del 12 de enero de 2012 emitida por la municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 14); **g)** partidas de nacimientos expedidas por RENIEC (fojas 15 y 16); **h)** copia simple de recibos de caja emitidas por la municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho con fecha 2017 y 2020 (fojas 17); **i)** recibo emitido por SEDAPAL del 2018 (fojas 18); **j)** registro de padrón de socio de la “Asociación de Vivienda Observador de las Flores San Juan de Lurigancho” (fojas 18 al 21); **k)** escritura de la constitución de la “Asociación de Vivienda Observador de las Flores San Juan de Lurigancho” (fojas 22 al 35); **l)** memoria descriptiva elaborada por el Ing. Carlos Gonzales Rebaza en enero de 2020 (fojas 37 al 39); **ll)** plano de ubicación, lotización y perimétrico elaborados por el Ing. Carlos Gonzales Rebaza en enero de 2020 (fojas 40); **m)** copia simple de la partida registral N° 14417725 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 42).

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, 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.º 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 las solicitudes.

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 el caso concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 289-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2020 (fojas 45), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, 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 Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 50), con CUS N° 141176.

ii) Se encuentra en Zona de Recreación Pública (ZRP) – Parque Mirador, el cual es incompatible con el uso vivienda, conforme lo establecido en el Plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho, Área de Tratamiento Normativo I, aprobado mediante Ordenanza N° 1081-MML.

9. Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando precedente, se ha determinado que “el predio” recae sobre zonificación **Zona de Recreación Pública**<sup>(1)</sup> Parque Mirador, declarada intangible y reservada exclusivamente para el uso recreacional para la cual fue creada, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7° de la Ordenanza N° 1081-MML, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 <sup>(2)</sup> el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento” y el artículo 1° de la Ley N° 26664 <sup>(4)</sup>, razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”.

10. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “la administrada” pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

11. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección 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.º 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° 431-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de julio del 2020; y, el Informe Técnico Legal N°390 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio del 2020.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VÍCTOR VILLANUEVA CHIQUIN**, 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) Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA

**Artículo 101.- Clasificación de las zonas de uso del suelo, subsuelo y sobre suelo**

**101.1** De acuerdo con las características determinadas en los estudios correspondientes se consigna las zonas de uso del suelo para las Áreas Urbanas y Áreas Urbanizables Inmediatas siguientes: (...)

**6. Zona de Recreación Pública (ZRP):** Área que se encuentra ubicada en zonas urbanas o áreas urbanizables destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas como: Plazas, parques, juegos infantiles y similares.

(2) Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

**(3) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

**(4) Artículo 1° de la Ley N° 26664,** ley que dicta disposiciones referidas a la administración de las áreas verdes de uso público prescribe que "Los parques metropolitanos y zonales, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público bajo administración municipal forman parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles. Su promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento es competencia exclusiva de cada municipalidad distrital o provincial".