



RESOLUCIÓN N° 447-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de mayo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 879-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **COORDINADORA DEL FRENTE DE ASOCIACIONES DE MICRO Y PEQUEÑOS EMPRESARIOS DE LIMA NORTE**, representada por su Secretario de economía Favio Rivera Ramos, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 486 402,81 m², ubicado aproximadamente en el kilómetro 49 de la carretera Panamericana Norte, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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, (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 setiembre de 2018 (S.I. N° 35077-2018), la **COORDINADORA DEL FRENTE DE ASOCIACIONES DE MICRO Y PEQUEÑOS EMPRESARIOS DE LIMA NORTE**, representada por Edgar Ríos Palomino (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", argumentando que viene ejerciendo posesión de éste por 10 años (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, los documentos siguientes: **a)** plano perimétrico suscrito en setiembre de 2018 por el Ingeniero civil José Carlos Berrocal Canchari con registro CIP N° 103881 (fojas 3); **b)** memoria descriptiva del plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil, José Carlos Berrocal Canchari (fojas 4); **c)** copia simple de declaración jurada de autoavalúo expedido



por la Municipalidad Distrital de Ancón en octubre de 2017 (folios 6 y 7); **d)** copia simple del certificado de vigencia de poder expedido por el Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima a favor de la Coordinadora Del Frente de Asociaciones de Micro y Pequeños Empresarios de Lima Norte el 7 de setiembre de 2018 (folios 8 al 18); **e)** copia simple de la constancia de vivencia emitido el 14 de octubre de 2017 por la Asociación de Vivienda “Los Huertos de la Planicie de Ancón” (folios 23); y, **f)** copia simple de los recibos de pago por concepto de arbitrios municipales (folios 24 al 27).

4. Que, por otro lado, tal como se indicó en el considerando que antecede, “la administrada” peticiona la venta directa alegando ejercer posesión en “el predio”, sin precisar si se acoge a la causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, supuestos en los que por excepción, de acreditar el ejercicio de posesión en “el predio” de titularidad del Estado, procedería una venta directa a su favor. Sin embargo, de la revisión de la solicitud se advierte que argumenta que viene ejerciendo posesión por 10 años, por lo tanto, se efectuó la evaluación encausando su requerimiento en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” y de conformidad con lo señalado en el numeral 3 del artículo 86° D.S. N° 004-2019-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.



5. Que, el presente procedimiento administrativo 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 compraventa 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”).



6. 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”.

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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006 2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1162-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2018 (fojas 28 al 30), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone con ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de Lima (fojas 32), con CUS N° 26225, **ii)** 25 978,21 (5,34% de “el predio”) se encuentra afectado en uso favor del Ministerio de Defensa mediante Resolución Suprema N° 449 de fecha 13 de noviembre de 1962; **iii)** 460 424,59 m² (94.66% de “el predio”) no se superpone con la citada afectación en uso;



RESOLUCIÓN N° 447-2019/SBN-DGPE-SDDI

iv) el área de 38 029,93 m² (7,82% de “el predio”) se encuentra sobre Panamericana Norte –A (sección E-10) y, v) el área de 422 394,66 m² (86,84% de “el predio”) se superpone con el ámbito del parque zonal E con Zonificación de Recreación Pública - ZRP aprobado por Ordenanza N° 1018-MML del 66 de abril de 2007, modificado por Ordenanza N° 2103-MML del 31 de mayo de 2018.

11. Que, conforme lo indicado en el párrafo anterior sobre el área de 25 978,21 m² (5.34% de “el predio”) recae una afectación en uso a favor del Ministerio de Defensa, otorgada mediante Resolución Suprema N° 449 del 13 de Noviembre de 1962, para destinarlo a campo de instrucción de tiro y Estacionamiento de la División Blindada (fojas 31), constituyendo un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993¹ y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”²; razón por la cual no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia. Cabe precisar que la afectación no se encuentra inscrita en la partida registral N° 42647683 de la Oficina Registral de Lima.

12. Que, en cuanto al área de 38 029,93 m² (7.82 % de “el predio”) se superpone con la Panamericana Norte –A (sección E-10) de acuerdo al Plano del Sistema Vial Metropolitana de Lima, aprobado por Ordenanza N° 341-MML del 06 de diciembre de 2001, constituyendo un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible; sobre las cuales no es posible realizar actos de disposición.

13. Que, en relación al área de 422 394,66 m² (86,84 % de “el predio”) que se encuentra inscrito a favor del Estado y que es de libre disponibilidad, corresponde determinar a esta Subdirección si puede ser materia de venta directa 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 estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

¹ 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.

² 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.

Que, es preciso indicar que en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución “la administrada” ha indicado que sobre “el predio” desea desarrollar talleres y fábricas, asimismo en una de las fotografías (foja 20) indica que en gran parte del área se encuentran viviendo los asociados, por lo que el uso que “la administrada” viene destinando a “el predio” no es compatible con la zonificación vigente (**zonificación de Recreación Pública –ZRP**), que de acuerdo con el numeral 6 del artículo 101 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, son áreas que se encuentran ubicadas 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. Razón por la cual, la referida área no puede ser objeto de venta directa por la causal invocada, al no cumplirse con uno de los requisitos, conforme se detalla en el párrafo anterior.

14. Que, por lo antes expuesto la solicitud de venta directa deviene en improcedente debido a que el 5.34% de “el predio” se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa, el 7.82 % de “el predio” se superpone con la Panamericana Norte –A (sección E-10) de acuerdo al Plano del Sistema Vial Metropolitana de Lima y en cuanto al 86,84% de “el predio” se ha determinado que no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” toda vez que cuenta con zonificación incompatible con el uso que le viene dando “la administrada”.

15. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección se pronuncie sobre el cumplimiento de los demás requisitos de forma de la causal invocada (causal c)).

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 551 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2019 y el Informe Técnico Legal N°569-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **COORDINADORA DEL FRENTE DE ASOCIACIONES DE MICRO Y PEQUEÑOS EMPRESARIOS DE LIMA NORTE**, representada por su Secretario de economía Favio Rivera Ramos, 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.

POI 20.1.1.6



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES