SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0594-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente Nº 574-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **BLANDINA MARÍA ROMERO DEL RÍO,** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de **2 683,22 m^2**, ubicado entre la avenida 6 de noviembre y avenida Los Radares – Parque Industrial, a la altura del Km. 47.00 de la Panamericana Norte, en el lado izquierdo de la Variante de Pasamayo, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio";

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO 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 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 Nº 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 24 de julio de 2017 (S.I. N° 24111-2017) **BLANDINA MARÍA ROMERO DEL RÍO** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 8); **2)** copia fedateada de la constancia de posesión del 19 de febrero de 1999 (fojas 9); **3)** copia fedateada de la constancia de jurisdicción del 25 de marzo de 1999 (fojas 10); **4)** copia fedateada de escrito autorización provisional de construcción de cerco perimétrico del 13 de agosto de 1999 (fojas 11); **5)** copia simple de la publicación en el diario oficial El Peruano del 6 de noviembre de 2001, páginas N°212231 y N° 212253 (fojas 12); **6)** copia simple del convenio de estabilidad jurídica del 20 de febrero de 2002 (fojas 13); **7)** copia simple del certificado de compatibilidad de uso del 19 de marzo de 2013 (fojas 14); **8)** copia simple de autorización de construcción de cerco perimétrico del 23 de mayo de 2013; **9)** copia simple de certificado de jurisdicción del 16 de julio de 2013 (fojas 15); **10)** copia del certificado de zonificación y vías de febrero de 2014 (fojas 16); **11)** copia de constancia de posesión especial N° 321-2014 del 27 de mayo de 2014 (fojas 17); **12)** copia simple del certificado parámetros urbanísticos y edificatorios N° 063-2014-MDA-GDUYT del 22 de octubre de 2014 (fojas 18);

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **22832Z1379**

13) copia literal de la partida registral N°13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 19); **14)** copia simple del oficio N°03338-2017/SBN-DNR-SDRC del 19 de julio de 2014 (fojas 20); **15)** certificado de búsqueda catastral N°00650-2017 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN el 19 de julio de 2017 (fojas 21); **16)** memoria descriptiva y plano de ubicación y localización (U-01), suscritos por el arquitecto Raúl Alberto Flores Salvador del 14 de julio de 2017 (fojas 26-27).

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 77º de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva Nº 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.º 006-2014/SBN")

5. Que, por su parte, el artículo 32º 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.

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 inadmisible 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, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1291-2017/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre de 2018 (foja 28), el cual concluyó, respecto de "el predio" lo siguiente:

i. Se superpone con un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 33), con CUS N° 93563.
ii. 2 412.99 m² (representa el 91,62% de "el predio"), se superpone con el proceso judicial con legajo N° 201-2015 de Prescripción Adquisitiva, seguido por la Asociación de Vivienda Villas de Ancón, Sub Lote "A", expediente 06928-2015, en estado no concluido.
iii. Respecto a su zonificación, el Certificado de Compatibilidad de Uso, Certificado de Zonificación y Vías y Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 063-2014-MDA-GDUYT emitidos por la Municipalidad Distrital de Ancón y presentados por "la administrada", señalan zonificación Gran Industria-I3; y, el plano de zonificación del distrito de Ancón, del Área de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado por Ordenanza N°1018-MML del 26 de abril de 2007, señala zonificación Zona Residencial de Densidad Media-RDM; siendo ambas zonificaciones incompatibles con el proyecto de Estación de Servicios solicitado, según el cuadro anexo de índice de usos para la ubicación de actividades urbanas de la Ordenanza N°933-MML del 05 de mayo de 2006. No obstante, para efectos de desestimar la discrepancia advertida, se recomienda realizar la consulta a la municipalidad competente.
iv. Según las imágenes satelitales del CONIDA y del Google Earth de los años 2010, 2012, 2014, 2013 y 2018, presenta delimitación física de carácter permanente, con un portón de acceso ubicado en la avenida Los Radares, observándose edificaciones en el interior ubicadas de forma dispersa que ocupan un área aproximada de 220,90 m² (representa el 8,39% de "el predio"), no se distingue mayor actividad en el mismo, debido a la mala resolución de las imágenes.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **22832Z1379**

9. Que, en atención a lo señalado en el ítem iii) del considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 3362-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018 (fojas 34), reiterado con los Oficios N° 037-2019/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero de 2019 (fojas 35), N° 264-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2019 (fojas 36) y N° 1035-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2020 (fojas 037), solicitó a la Municipalidad Metropolitana de Lima precisar la zonificación y usos compatibles en la que recae "el predio".

10. Que, ante el requerimiento efectuado, la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Oficio N°359-2020-MML-GDU-SPHU del 10 de agosto de 2020 (S.I. N° 11779-2020), informó que "el predio" se encuentra calificado con zonificación de Residencial de Densidad Media – RDM y se encuentra en Área de Tratamiento Normativo I, de conformidad con el Plano Integral de Zonificación de la Zonificación de Usos del Suelo de Lima Metropolitana del distrito de Ancón, aprobado con Ordenanza N° 1018-MML del 11 de julio de 2007.

11. Que, en virtud de la documentación técnica remitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima y a fin de ampliar el diagnóstico técnico detallado en el octavo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección elaboró el Informe de Preliminar N.° 748-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2020 (fojas 093), mediante el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** recae totalmente en zonificación de Residencial de Densidad Media – RDM, Área de Tratamiento Normativo I, conforme al Plano Integral de Zonificación de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana del distrito de Ancón, aprobado con Ordenanza N°1018-MML del 11 de julio de 2007 (vigente); y, **ii)** se ratifica lo señalado en el Informe Preliminar N° 1291-2018/SBN-DGPE-SDDI.

12. Que, en el caso concreto, "la administrada" solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77[1] de "el Reglamento", según la cual se advierten cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (primer requisito); **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles 2010 (segundo requisito); **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio2010 (tercer requisito); y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente2010 (cuarto requisito); 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.

13. 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 la 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".

14. Que, en ese orden de ideas, corresponde que esta Subdirección evalúe si "la Asociación" cumple con los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", conforme se detalla a continuación:

14.1 Del contenido de la solicitud se advierte que "la administrada" pretende ejecutar sobre "el predio" una estación de servicios de venta de combustible y aceite y que estaría ejerciendo posesión de manera pacífica, continua y permanente desde 1999.

14.2 Que, de acuerdo a lo señalado en el ítem i) del décimo primer considerando de la presente Resolución, "el predio" recae totalmente en zonificación de Residencial de Densidad Media – RDM, Área de Tratamiento Normativo I, conforme al Plano Integral de Zonificación de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana del distrito de Ancón, aprobado con Ordenanza N°1018-MML del 11 de julio de 2007.

14.3 Al respecto, el numeral 1 del artículo 101.1 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, señala para la zonificación de Residencial de Densidad Media – RDM, la siguiente definición: «Área urbana destinada predominantemente al uso de vivienda, permitiendo además otros usos compatibles».

14.4 En tal sentido, el uso que le pretende dar "la administrada", no está señalado dentro de los usos permitidos para la zonificación de Residencial de Densidad Media - RDM, con lo cual se incumple con uno de los requisitos de la causal referida a la existencia de compatibilidad de uso.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **22832Z1379**

15. Que, ha quedado demostrado que “la administrada” no cumple con el cuarto requisito establecido 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 vigente; razón suficiente para declarar improcedente su solicitud de venta directa, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, de 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, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.° 674-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2020 y el Informe Técnico Legal N.° 0669-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **BLANDINA MARÍA ROMERO DEL RÍO,** respecto de “el predio”, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- **COMUNICAR** lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I N.° 20.1.1.8

VISADO POR:

Firmado digitalmente por:
PAREDES ALVAREZ Diana Rosa FAU
20131057823 soft
Fecha: 30/09/2020 19:22:52-0500

PROFESIONAL DE LA SDDI

Firmado digitalmente por:
CASTILLO MORALES Melissa Esther
FAU 20131057823 soft
Fecha: 30/09/2020 20:24:19-0500

PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

Firmado digitalmente por:
PINEDA FLORES Maria Del Pilar FAU
20131057823 soft
Fecha: 30/09/2020 20:32:38-0500

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] **Artículo 77.- De las causales para la venta directa**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley Nº 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **http://app.sbn.gob.pe/verifica**. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **22832Z1379**