

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 147-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de marzo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 059-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS CEIBOS DE SANTA ROSA**, representada por su Presidenta, Rosario Micaela Reyes Pérez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 475,00 m², ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito en la Partida Registral N° 12154370 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona de Registral N° IX – Sede Lima, CUS N° 41090, en adelante “el predio”; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”) Y Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 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, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 13 de enero de 2016 (S.I. N° 00856-2016), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS CEIBOS DE SANTA ROSA**, representada por su Presidenta, Rosario Micaela Reyes Pérez (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia legalizada de su documento de identidad (fojas 3); **2)** copia simple del Plano Perimétrico – Ubicación (fojas 4); **3)** copia simple de memoria descriptiva del 12 de noviembre de 2015 (fojas 5); **4)** copia simple del plano perimétrico – ubicación N° 1429-2007/SBN-GO-JAR del 13 de diciembre de 2007 (fojas 6); **5)** certificado de búsqueda

catastral emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros públicos el 30 de noviembre del 2015 (fojas 7); **6**) copia simple de la Partida Registral N° 12154370 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 10); **7**) copia simple del testimonio de la Escritura Pública de la constitución asociación de "la administrada" (fojas 14); **8**) copia legalizada de la Resolución de Gobernación N° 103-2013-1508-IN/GDSR del 14 de enero de 2013, emitido por Víctor Cenepo Chihuahua (fojas 37); **9**) copia legalizada de la Resolución Gerencia N° 025-2013-GM/MDSR del 26 de abril de 2013, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 41); **10**) copia legalizada de la Resolución Gerencia N° 174-2013 MDSR/GDU emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa del 22 de octubre de 2013 (fojas 43); **11**) Registro de Padrón de Asociados (fojas 45, fojas 58-67); **12**) copia legalizada de la Asamblea General Extraordinaria (fojas 48); **13**) constancia de posesión N° 1700-2013-MDRS del 12 de diciembre de 2013 (fojas 52); **14**) copia simples de los recibos de pagos N° 010071946, 010071945, 010071947, 010040776, 010043349, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 07 de julio del 2015 (fojas 54, 55, 77, 78 y 79); **15**) declaración jurada de autoevaluó PU y HR 2014, 2015, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009 (fojas 56-57, 81-82, 76 y 80, 83-85, 88-89, 92-92, 94 al 98, 101 al 115); **16**) copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 1103-2015-MDSR emitida por la Municipalidad de Santa Rosa del 7 de julio de 2015 (fojas 68); **17**) copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 1303-2015-MDSR del 17 de agosto de 2015 (fojas 120); **18**) copia legalizada del certificado de compatibilidad de Uso N° 037-08-MDSR/GDU del 13 de octubre de 2008, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 121); **19**) copia legalizada del Oficio Circ.N° 001-90-MDSR/RA del 28 de diciembre de 1990 (fojas 122); **20**) copia legalizada del Oficio N° 001-92-MDRS/CA del 2 de junio de 1992 (fojas 123); **21**) copia legalizada del Certificado de Autorización Municipal de Licencia de Funcionamiento emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa del 14 de octubre de 2008 (fojas 125); **22**) Declaración Jurada de Autoevaluó HR – PU de 2015, 2014, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009 (fojas 126 al 139); **23**) copia legalizada de Constancia de Posesión N° 1699-2013-MDRS emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa del 12 de diciembre de 2013 (fojas 147); **24**) Declaración Jurada de Autoevaluó HR – PU de 2015, 2014, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009 (fojas 148 al 159 y 163 al 172); **25**) copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 1701-2013-MDSR del 12 emitida por la Municipalidad de Santa Rosa de diciembre de 2013 (fojas 162); **26**) copias legalizadas de los recibos de pagos Nros 13420, 13421-2009 y 010034405 (fojas 173-175); **27**) copia simple de la Constancia de Vivencia el 20 de agosto de 2015 (fojas 177); **28**) copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 1703-2013-MDSR del 12 de diciembre de 2013 (fojas 181); **29**) declaración jurada de impuesto predial HR – PU del 2014, 2015 (fojas 182 y 183, 187 y 188); **30**) copia simple de la constancia de posesión N° 1698-2013-MDSR del 12 de diciembre de 2013 (fojas 189); **31**) copia legalizada de la declaración jurada HR – PU 2015 (fojas 193 -194); **32**) declaración jurada de Autovaluo HR – PU 2014 (fojas 196-197); **33**) copia legalizada de Constancia de Vivencia del 20 de agosto de 2015 (fojas 198); **34**) copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 1705-2013-MDSR del 12 de diciembre de 2013 (fojas 199); **35**) copia legalizada del certificado de autorización de construcción de obra de abril de 198 (fojas 201); **36**) copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 1704-2013-MDRS del 12 de diciembre de 2013 (fojas 202); **37**) copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 1280-2015-MDRS del 11 de agosto de 2015 (fojas 203); **38**) copia simple de la Licencia N° 011-88-CDSR del 7 de mayo de 1988 (fojas 209); **39**) copia legalizada de la Declaración Jurada de Autoevaluó del 2015, 2014, 2013, 2011, 2010 (fojas 211 al 220); **40**) copias legalizada de los recibos de pagos Nros: 010034406, 13418-2009, 006389, 1995 (fojas 222 al 225); **41**) copia legalizada de la Declaración Jurada de Autoevaluó HR – PU del 2015, 2009 (fojas 228 al 233); **42**) copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 2882-2014-MDSR del 19 de diciembre de 2014 (fojas 235); y, **43**) fotografías.

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, 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



RESOLUCIÓN N° 147-2018/SBN-DGPE-SDDI

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, 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”.



6. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.5) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.



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 principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, 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 y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiéndose el Informe de Brigada N° 1520-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2016 (fojas 248), actualizado mediante Informe Preliminar N° 163-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2018 (foja 248 y 255), en el que se concluye lo siguiente: **i)** forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 12154370 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima (foja 258), a

favor del Estado con CUS N° 41090; ii) cuenta con zonificación de Otros Usos (OU) de conformidad con el plano de zonificación urbana, aprobado por Ordenanza Municipal N° 1085-MML; iii) podría estar afectado por la Vía Expresa E-10 Carretera Panamericana Norte, según la base gráfica referencia del Sistema Vial Metropolitano; y, v) el Certificado de Compatibilidad de Uso N° 037-08-MDSR/GDU de octubre de 2008 (fojas 121), corresponde a un área de 15.00 m², el cual no se encuentra vigente y no se encuentra vinculado a “el predio”.

11. 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 estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución “el predio” forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado y se encuentra totalmente en zonificación Otros Usos (OU), de acuerdo a la Ordenanza Municipal N° 1085-MML y sus modificatorias. Al respecto, el numeral 7 del Artículo 101.1° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA del 22 de diciembre de 2016, define a la zonificación Otros Usos o Usos Especiales (OU) como:

“(…)

7. Otros Usos o Usos Especiales (OU): Área urbana destinada fundamentalmente a la habitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativas del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

“(…)”.

13. Que, de acuerdo a lo expuesto anteriormente, únicamente se puede desarrollar sobre “el predio” los usos compatibles con las señaladas en el referido Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA. Sobre el caso en particular, se debe mencionar que, el 10 de febrero de 2017, profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia realizaron la inspección técnica al predio inscrito en la Partida Registral N° 12154370 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, dentro del cual se encuentra inmerso “el predio”, habiendo determinado mediante Ficha Técnica N° 313-2017/SBN-DGPE-SDS del 21 de febrero de 2017, que este último se encuentra ocupado¹ por “la administrada”, quien viene dándole el uso de vivienda y comercio. En ese sentido, siendo que el uso habitacional o comercial no se encuentra comprendido dentro de los usos establecidos en la Zonificación Otros Usos o Usos Especiales, señalada en el párrafo precedente, se concluye que **la zonificación de “el predio” es incompatible con el uso que le viene dando “la administrada”, con lo que no se cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; debiendo declararse improcedente la solicitud, disponiendo su archivo una vez quede consentida la presente resolución.**

¹ Según Ficha Técnica N° 013-2017/SBN-DGPE-SDS del 21 de febrero de 2017, se observó 10 módulo precarios de material de madera, esteras y techados con Calamina, los cuales son usados para vivienda y comercio como un puesto de comida.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 147-2018/SBN-DGPE-SDDI

14. Que sin perjuicio de lo expuesto, mediante Oficio N° 6582-2017-COFOPRI/OZLC presentado el 12 de diciembre del 2017 (43609-2017), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, solicitó copia certificada, entre otros, del expediente de “la administrada”, a fin de determinar la viabilidad de los procesos de saneamiento técnico – legal que ejecutará.

15. 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 la Ley N° 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° 1381-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 163-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por, **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS CEIBOS DE SANTA ROSA**, representada por su Presidenta, Rosario Micaela Reyes Pérez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo cuarto considerando de la presente resolución

Regístrese y comuníquese.-

POI 8.0.1.8
MPPF/mimo-gglla



Quijama C.
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

