

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 184-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 02 de abril de 2018

VISTO:

El Expediente N° 777-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AMIGOS UNIDOS DE VILLA RICA**, representada por su presidente, Ernesto Ignacio Arones García, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 211,68 m², ubicado en el Pueblo Joven Villa El Salvador Mz. C, Lt. 1, Grupo Residencial 13, Sector Segundo, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, el cual se superpone parcialmente sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P03058799 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima; con CUS N° 32459, 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”); 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 15 de setiembre de 2017 (S.I. N° 31636-2017), la Asociación Amigos Unidos de Villa Rica, representada por su presidente, Ernesto Ignacio Arones García (en adelante “la administrada”), solicita la **VENTA DIRECTA** de “el predio”, al amparo del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 al 4). Para tal efecto presenta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia del documento nacional de identidad de su presidente (fojas 5); **b)** copia legalizada de los del Libro de Actas de Asamblea General N° 01 perteneciente a “la administrada” (fojas 6 al 12); **c)** copia legalizada de la Resolución Sub Gerencial N° 260-2017-SGPC-GDIS-MVES emitida por Enrique Zevallos Villegas, Sub Gerente de Participación Ciudadana de la Municipalidad de Villa El Salvador, el 8 de setiembre de 2017 (fojas 13); **d)** copia



certificada del certificado de vigencia de poder de su presidente emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 14 y 15); **e**) copia legalizada de la validación de Expediente 6320-2016 emitida por Loni Oliver Rosales Palomino, Subprefecto distrital de Villa El Salvador, el 3 de agosto de 2017 (fojas 16); **f**) copia legalizada de certificado emitido por Tito F. Vega Arce, Gobernador de Villa el Salvador, el 23 de abril de 2010, en donde señala que el acta de inspección ocular obra en la Gobernación de Villa El Salvador (fojas 17 y 18); **g**) copia legalizada de la denuncia interpuesta por Ernesto Ignacio Arones García ante la Comisaría de la PNP de Villa El Salvador, el 29 de agosto de 2017 (fojas 19); **h**) copia legalizada del libro de Registro de Asociados N° 02, perteneciente a “la Administrada” (fojas 20 al 32); **i**) copia certificada de la partida registral N°12888449 del Registro de Personas Jurídicas, emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 3 de agosto de 2012, en la cual corre inscrita la constitución de “la Administrada” (fojas 33 al 37); **j**) fotografías (fojas 38 al 40); **k**) certificado literal de la partida P03058799 emitido por la Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 28 de agosto de 2017 (fojas 41 al 48); **l**) memoria descriptiva de “el predio”, suscrito por el ingeniero civil José Del Carmen Lopez Nizama (fojas 49 al 51); **m**) plano de ubicación Lamina 1 U-1, suscrito por el ingeniero civil José Del Carmen Lopez Nizama, en agosto de 2018 (fojas 52); **n**) plano de perimétrico Lamina 1 P-1, suscrito por el ingeniero civil José Del Carmen Lopez Nizama, en agosto de 2018 (fojas 53); **ñ**) plano de ubicación Lamina 1 U-1, suscrito por el ingeniero civil José Del Carmen Lopez Nizama, en agosto de 2018 (fojas 52); **o**) plano de ubicación Lamina U-1, suscrito por el ingeniero civil José Del Carmen Lopez Nizama, en agosto de 2018 (fojas 55); y, **p**) un CD (fojas 56).



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 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”).



5. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

6. 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

7. Que, el numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

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.





RESOLUCIÓN N° 184-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 12-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2018 (fojas 57), así como realizó el análisis de los antecedentes registrales, determinando respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **1)** 211,38 m² (99.92 % de “el predio”) forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P03058799 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 41); **2)** 211,38 m² que representa el 99,92 % ha sido objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte del Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI; entidad formalizadora que concluyó dicho proceso con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor Ministerio de Educación, según consta en el asiento 00004 de la referida partida (fojas 46); constituyendo además un lote de equipamiento urbano, bien de dominio público; **3)** sobre 210,40 m² que representa el 99,46 % de “el predio” se ha extinguido la afectación en uso, en mérito de la Resolución N° 134-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 59); **4)** 0,98 m² (que representa el 0,46 % de “el predio”), se superpone con la afectación en uso a favor del Ministerio de Educación; **5)** 0,16 m² (que representa el 0,08 % de “el predio”), se superpone con el área de circulación del Pueblo Joven Villa El Salvador Sector Segundo, inscrito a favor del Estado representado por COFOPRI en el asiento N° 00395 de la partida registral N° P03054541 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 62); y, **6)** “el predio” cuenta con zonificación E1 – Educación Básica, aprobada con Ordenanza N° 933-2006-MML.

11. Que, el área de 0,98 m² (que representa el 0,46 % de “el predio”), no puede ser materia de venta directa en la medida que aún se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Educación, pues previamente para que esta Subdirección evalúe una desafectación para una posterior venta directa, deberá evaluarse la extinción de la afectación en uso antes señalada por parte de la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN, en otro procedimiento administrativo.

12. Que, por su parte los 0,16 m² (que representa el 0,08 % de “el predio”), se superpone con el área de circulación inscrita a favor del Estado, representado por COFOPRI, constituye un bien de dominio público; según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del

¹ Artículo 73.- 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.

artículo 2° de “el Reglamento”²; razón por la cual, no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia en mérito a su carácter intangible e imprescriptible.

13. Que, ahora bien en relación a los 210,40 m² que representa el 99,46 % de “el predio” que se superpone con el área inscrita a favor del Estado y sobre la cual si bien se ha extinguido la afectación en uso a favor del Ministerio de Educación, aun constituye un bien de dominio público al no haberse realizado su desafectación; corresponde que esta Subdirección evalúe si esta área pueda ser objeto de venta directa en favor de “la administrada”.

14. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede si bien es cierto por regla general los bienes de dominio público no pueden ser objeto de compraventa, también lo es que estos pueden ser materia de venta directa siempre y cuando hubieran perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo para ello los administrados cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

15. Que, en tal sentido, a fin de que proceda una venta directa respecto de un bien de dominio público, los administrados además de sustentar su pedido en alguna de las causales previstas en el artículo 77° de “el Reglamento” deben acreditar objetivamente el supuesto de excepción descrito en el considerando precedente.

16. Que, la causal invocada por “la administrada” tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución es la establecida en el literal c) del art. 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.

17. Que, de la lectura efectuada al escrito presentado por “la administrada”, se advierte que vienen destinando “el predio”, sobre el cual se superpone los 210,40 m² que es materia de evaluación para una posible venta directa, para el desarrollo de actividades comerciales, tales como ventas de ropas, calzados, productos de primera necesidad como frutas (foja 3); lo que a su vez ha sido recogido por el Oficio N° 706-2015/SBN-DGPE-SDS emitido el 24 de marzo de 2015 por la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia (fojas 61), emitido en el marco normativo del procedimiento de extinción de la afectación en uso.

18. Que, tal como se indicó en el Informe Preliminar descrito en el décimo considerando de la presente resolución, “el predio” cuenta con Zonificación E1-1 Educación Básica, aprobada con Ordenanza N° 933-2006-MML, con lo cual podemos advertir que, sobre las áreas calificadas con este tipo de zonificación, no se pueden desarrollar actividades con fines de comercio ya que sobre ella solo se permite habilitación y funcionamiento de instalaciones para Educación, conforme lo establece el numeral 8) del artículo 101° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible³ aprobado mediante el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA del 24 de diciembre de 2016.

² a) **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 (el resaltado es nuestro).

³ **Artículo 101.- Clasificación de las zona de uso del suelo, subsuelo y sobre suelo**

8. Servicios Públicos Complementarios:

Área urbana destinada a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para Educación (E) y Salud (H). Para Educación, los planos de zonificación consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), Educación Superior Universitaria (E3) y Educación Superior Post Grado (E4). Para Salud, los planos de zonificación consignan: Posta Médica (H1), Centro de Salud (H2), Hospital General (H3) y Hospital/Instituto Especializado (H4). Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.



RESOLUCIÓN N° 184-2018/SBN-DGPE-SDDI

19. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "la administrada" viene destinando "el predio" sobre el cual se superpone los 210,40 m², para uso comercial (venta de ropas, calzados, productos de primera necesidad frutas y otros) evidenciándose que el uso para el cual lo destina actualmente es incompatible con la zonificación vigente, en la cual solo se permite su uso para educación, razón por la cual la solicitud deviene en improcedente al haberse determinado que no se cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento".

20. Que, en tal sentido la solicitud de venta directa respecto de "el predio" deviene improcedente por las razones señaladas en el décimo primer, décimo segundo y décimo noveno considerando de la presente resolución.

21. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 298-2018-SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 200-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de abril de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN AMIGOS UNIDOS DE VILLA RICA**, representada por su presidente, Ernesto Ignacio Arones García, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para 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° 8.0.1.8



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