



RESOLUCIÓN N° 229-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de abril de 2017

VISTO:

El Expediente N° 132-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE FLORICULTORES DEL PERÚ**, representada por su presidente y vicepresidente del Consejo Directivo Antonio Fortunato Olivas Santiago y Fernando Díaz Cortegana mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 625,70 m², ubicado en Jr. Ramón Espinoza Barrio Obrero - Sector del Puente Santa Rosa, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima; 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"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 47° y 48° 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 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 14 de febrero de 2017 (S.I. N° 04427-2017), la Asociación de Floricultores del Perú, representada por su Presidente y vicepresidente Antonio Fortunato Olivas Santiago y Fernando Díaz Cortegana (en adelante "la Asociación"), peticiona la venta directa de "el predio" invocando el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1 al 4). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copias simple del Documento Nacional de Identidad de Fernando Diaz Cortegana (fojas 5); **b)** copia simple de su Documento Nacional de



Identidad de Fernando Díaz Cortegana (fojas 6); **c)** copia certificada de la Partida N° 11422891 del Registro de Personas Jurídicas Zona Registral N° IX –Sede Lima (fojas 7; **d)** copia simple de la minuta de la constitución de “la Asociación” del 22 de marzo de 2002 otorgada ante Aurelio Diaz Rodriguez Notario de Lima (fojas 8 al 18); **e)** copia certificada de la Partida N° 49071795 del Registro de Predios de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 19 al 30); **f)** declaración jurada del 5 de diciembre de 2016 suscrito por el ingeniero civil Danta Javier Yaya Chumpitaz (fojas 33); **g)** plano de localización Lamina N° U-01 suscrito Dante Javier Yaya Chumpitaz (fojas 34); **h)** plano perimétrico Lamina P – 01 suscrito por el ingeniero Dante Javier Yaya Chumpitaz (foja 35); **i)** memoria descriptiva del 30 de noviembre de 2016 suscrita por el ingeniero Dante Javier Yaya Chumpitaz (foja 36 y 37); **j)** certificado de zonificación y vías N° 2315-2016-MML-GDU-SPHU del 7 de diciembre de 2016 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 38 y 39); y, **k)** declaración jurada del impuesto predial (HR YPU) 2004, 2005, 2016 y 2017 visado por la Municipalidad Distrital del Rímac (fojas 41 al 48) sin fecha de emisión o recepción.



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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 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 “el predio”, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “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 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”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 229-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 232-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2017 (fojas 49 y 50), a través del cual se comparó el polígono de "el predio" con la bases graficas de esta Superintendencia y otras bases a las cuales se acceden a manera de consulta, determinándose lo siguiente:

"(...)

Parcialmente superpuesto en 1 972,68 m² (75,13%), con el predio de mayor extensión, inscrito a favor del **Petroperú**, inscrito en la Partida N°07061203 de la oficina registral de Lima.

Parcialmente superpuesto en 653,07 m² (24,87%), con el predio de mayor extensión, inscrito a favor del **Estado**, inscrito en la Partida N°49071795 de la oficina registral de Lima.

4.1 Se efectuó la revisión del Certificado de Zonificación y Vías N° 2315-2016-MML-GDU-SPHU del 07.12.2016, expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, donde se verifica que "el predio" tiene zonificación de Zona de Recreación Pública-ZRP, aprobado por la Ordenanza N°983-MML. Tal como se visualiza en el Plano N°3980-Z-2016-MML/GDU-SPHU/DU. asimismo, de conformidad con el Artículo 6° se establece: las áreas verdes de Uso Público bajo administración de la Municipalidad Metropolitana de Lima y las municipalidades distritales son de carácter intangible, inalienables imprescriptible. Su conservación, protección y mantenimiento son acciones que, por razones de salud pública, calidad de vida, bienestar colectivo, equilibrio ecológico y sostenibilidad urbana forman parte de la Política Metropolitana del Ambiente.

4.2 Respecto a la Afectación de Vías que forman parte de plan vial, "el predio" se superpone parcialmente en 326,09 m² (12,42%) área inscrito a favor del Estado, con sección vial PANAMERICA NORTE C, tramo Caquetá-Pte. Huáscar, clasificado como Vía Expresa Sección E-12 de conformidad con el Plano del Sistema vial Metropolitano, aprobado por la Ordenanza N°341-MML del 06.12.2001 y sus modificatorias, tal como se visualiza en el Plano N°3980-V-2016-MML/GDU/SPHU/DC.

4.3 Revisado el artículo sexto de la Ordenanza N° 341-MML con la que se aprueba el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima: "Las áreas que forman parte del Derecho de Vía -tanto las vías propiamente dichas como los Intercambios Viales- son de uso público irrestricto, inalienables e imprescriptibles, quedando terminantemente prohibida su utilización para otros fines, bajo responsabilidad administrativa, civil y penal de los funcionarios o autoridades responsables".

"(...)".

11. Que, en atención al informe descrito en el considerando que antecede y de la revisión de los antecedentes registrales detallados en el mismo, se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) 1 972,68 m² (75,13%) se superpone parcialmente con predio de mayor extensión inscrito a favor de Petroperú en el Tomo N° 1281 fojas N° 275 asiento 7 que continua en la partida N° 07061203; ii) 327 m² (12,45%) se superpone parcialmente con predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida N° 49071795 en mérito de la Resolución consentida N° 126 del 31 de octubre de 1983 expedida por el Tercer Juzgado en lo Civil de Lima (así consta en el asiento C00004), y se encuentra totalmente en Zona de Recreación Pública ZRP, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 893-MML; y, iii) 326,09 m² (12,42 %) inscrito a favor del Estado en la citada partida N° 49071795 y superpuesto con sección vial Panamericana Norte C, aprobado por la Ordenanza N° 341-MML del 6 de diciembre de 2001.



12. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución se concluye que el 75,13 % de “el predio” (1 972,68 m²) no es propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no es de su competencia aprobar acto de disposición alguno, sobre dicha área, de conformidad con la normativa descrita en el séptimo y octavo considerandos precedentes. Así también, se advierte que el 12,42 % de “el predio” (326,09 m²), que recae sobre propiedad del Estado, se superpone con la sección vial Panamericana Norte C, que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”¹ concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993²; razón por la que esta Superintendencia no puede aprobar acto de disposición sobre esta área.

13. Que, respecto al restante 12,45 % de “el predio” (327 m²), inscrito a favor del Estado, resulta pertinente determinar si “la Asociación” cumple con el supuesto de venta contenido en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, el cual exige, entre otros requisitos³, la compatibilidad de uso con la zonificación aprobada.

14. Que, al respecto, del escrito presentado el 14 de febrero de 2017 (S.I. N° 04427-2017), así como del contenido de la minuta de constitución de “la Asociación” del 15 de marzo de 2002 y la memoria descriptiva del 30 de noviembre de 2106 (fojas 36), se colige que ésta viene destinando “el predio” para los fines de distribución de flores a través del Mercado de Productores de Flores “Santa Rosa”.

15. Que, tal como se indicó en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, se ha determinado en relación a los 327 m² que representa el 12,45 % de “el predio”, que se encuentra en Zona de Recreación Pública – ZRP, cuyos usos permisibles y compatibles son actividades de recreación activa, pasiva y servicios complementarios, conforme al Certificado de Zonificación y Vías N° 2315-2016-MML-GDU-SPHU del 7 de diciembre de 2016 (fojas 38). Cabe precisar 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.

16. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “la Asociación” viene destinando “el predio” para fines de comercio evidenciándose que el uso para el cual lo destinan actualmente es incompatible con la zonificación, en la cual solo se pueden realizar actividades recreativas activas y pasivas; razón por la cual la solicitud deviene en improcedente al haberse determinado que no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

¹ 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.

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 La causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” refiere cuatro requisitos: i) posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; ii) área delimitada en su totalidad con obras civiles; iii) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, iv) 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 229-2017/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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 y el Informe Técnico Legal N° 272 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud venta directa presentada por la **ASOCIACION DE FLORICULTORES DEL PERÚ**, presentada por su presidente y vicepresidente del Consejo Directivo Antonio Fortunato Olivas Santiago y Fernando Díaz Cortegana, en virtud de los argumentos expuestos en la presente.

SEGUNDO: **PONER** en conocimiento la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.



Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8




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