

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 469-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 188-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PROTEÑO SUIBERTO COZ VILLANUEVA** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 000,00 m², ubicado al lado oeste del AA.HH. Asociación Agrícola Portada de Mamacona, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14025635 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 115200, 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"), 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 27 de febrero de 2018 (S.I. N° 06560-2018), Proteño Suiberto Coz Villanueva (en adelante "el administrado") peticona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del escrito presentado el 20 de febrero de 2017 (S.I. N° 04993-2017); **b)** copia simple del oficio N° 1188-2018/SBN-DGPE-SDAPE emitido el 16 de febrero de 2018 por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (fojas 4); **c)** copia simple de la partida registral N° 14025635 emitida el 9 de febrero de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 5);



d) copia simple del escrito presentado el 12 de febrero de 2018 (S.I. N° 04651-2018); **e)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Celestino Edwin Isla Romero (fojas 16); y, **f)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 36). Asimismo, "el administrado" reitera lo solicitado, mediante escrito presentado el 13 de junio de 2018 (S.I. N° 22137-2018) (fojas 47).

4. 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").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado 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) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. 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. En concordancia con ello, 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.

8. 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 329-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2018 (fojas 37), en el que se determinó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14025635 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 5); **ii)** según la Ficha Técnica N° 293-2016/SBN-DGPE-SDS del 16 marzo de 2016 (fojas 42), se advierte que lo vienen destinando, para depósito de vehículos, piedra chancada, restos de madera y crianza de animales; y, **iii)** de acuerdo al plan de usos aprobado mediante la Ordenanza Municipal N° 1117-MML publicada el 12 de enero de 2008 complementada con la Ordenanza Municipal N° 1146-MML publicada el 20 de junio de 2008 y Ordenanza Municipal N° 1814-MML aprobada el 22 de septiembre de 2014, 484,99 m² (24,25% de "el predio"), se encuentra en área de vía y el área remanente de 1 515 ,01 m², (75,75% de "el predio"), se encuentra en Zonificación ZRP-Zona de Recreación Pública.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 469-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, habiéndose determinado que 484,99 m², que representa el 24,25% de "el predio", se encuentra afectado por área de vía, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible; la solicitud de venta directa en relación a la citada área es improcedente de conformidad con la normativa prevista en el literal a)¹ del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento" concordado con el artículo 73^{o2} de la Constitución Política del Perú.

11. Que, asimismo respecto del área remanente de 1 515,01 m² (75,75% de "el predio") inscrita a favor del Estado en la aludida partida registral N° 14025635, corresponde que esta Subdirección proceda evaluar su petición de venta directa en la medida que constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad. En tal sentido, "el administrado" solicita la 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 uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, se advierte del análisis de la Ficha Técnica N° 293-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 16 marzo de 2016 (fojas 42) elaborada por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal en el procedimiento de primera inscripción de dominio, que recoge la inspección realizada el 1 de marzo de 2016, que "el predio" viene siendo destinado como depósito de vehículos, piedra chancada, restos de madera y crianza de animales, lo que también ha sido recogido en la memoria descriptiva de agosto de 2017 (fojas 32) presentado por "el administrado" según la cual "el predio" se encuentra cercado y utilizado como estacionamiento vehicular. En tal sentido, del aludido documento se colige que se viene destinando "el predio" para depósito y crianza de animales.

13. Que, tal como se indicó en el noveno considerando de la presente resolución, se ha determinado en relación al área de 1 515,01 m² (75,75% de "el predio") que ésta se encuentra en Zona de Recreación Pública - ZRP, la cual solo se puede destinar para recreación pública y protección ambiental; de conformidad con lo señalado en el Cuadro N° 1 del Anexo N° 2 de la Ordenanza N° 1146-MML publicada el 20 de junio de 2008 en el diario oficial "El Peruano"; con lo cual podemos advertir que, sobre las áreas calificadas con este tipo de zonificación, no se pueden desarrollar actividades con fines de depósito y crianza de animales, conforme lo establece la normativa señalada.

¹ Artículo 2.- De los términos

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.

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.



14. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “el administrado” viene destinando “el predio” para fines de depósito de vehículos, piedra chancada, restos de madera y crianza de animales, lo que es incompatible con la zonificación vigente (ZRP), en la cual solo se puede usar para recreación pública y protección ambiental; 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.

15. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el artículo 46° del ROF de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 801-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0553-2018-SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **PROTEÑO SUIBERTO COZ VILLANUEVA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 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