

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 481-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 794-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACION PRO VIVIENDA LOS CIPRECES**, representado por Euclides Jacinto Pomasonco Conde, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 1 337,22 m², ubicada en la Manzana A, Lote 2-C, Tercer Sector, Grupo Residencial N° 31, Pueblo joven Villa El Salvador, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral n° P03249936 del Registro Predial Urbano de Lima, con CUS 38414, en adelante "el predio".

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, (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N.° 004-2007-VIVIENDA, 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, 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 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 (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 22 de setiembre de 2017 (S.I. N° 32484-2017), Asociación Pro Vivienda Los Cipreces, representado por Euclides Jacinto Pomasonco Conde, (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia de la partida registral N° 12160970 del Registro de Personas de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **b)** memoria descriptiva emitida en mayo de 2013 (fojas 7 y 8); **c)** plano perimétrico emitido en mayo de 2013 (fojas 9); **d)** copia de la partida registral N° P03054542 del Registro Predial Urbano (fojas 10 al 20); **e)** copia de la constatación policial emitida por la Comisaría de Urb. Pachacamac – Villa El Salvador el 10 de agosto de 2011 (fojas 21); **f)** copia de la



Resolución emitida por la Primera Fiscalía Provincial Penal de Villa El Salvador el 28 de mayo de 2010 (fojas 32 y 33); y, **g**) copia del Acta de Asamblea General de "la Asociación" (fojas 35 y 36).

4. Que, con escrito presentado el 22 de enero de 2018 (S.I. N° 02082-2018) (fojas 64) "la Asociación" solicita se atienda su pedido de venta directa.

5. Que, mediante escrito presentado el 20 de julio de 2018 (S.I. N° 26887-2018), "la Asociación" reitera su solicitud de venta directa respecto a "el predio" (fojas 82).

6. Que, el procedimiento 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. 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").

7. 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".

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 222-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2017 (fojas 37), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P03249936 del Registro Predial Urbano (fojas 40); y, ii) 326,95 m² (24,45% de "el predio") recae en zonificación residencial de densidad media y 1 010,27 m² (75,55% de "el predio") cuenta con zonificación usos especiales, de conformidad con la Ordenanza N° 933-MML; información que discrepa con el visor de zonificación publicado en la página web de la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador, según el cual "el predio" cuenta con zonificación residencial de densidad media.





RESOLUCION N° 481-2018/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, a fin de aclarar la discrepancia advertida en relación a la zonificación de "el predio", esta Subdirección procedió, de conformidad con el numeral 6.2 del artículo 6° del del D.S. N.° 006-2017-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General"¹ (en adelante "T.U.O. de la Ley N.° 27444"), a incorporar el Oficio N° 2314-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017 (fojas 56), recaído en el Expediente N° 284-2017/SBNSDDI (procedimiento de compraventa directa solicitado por otro administrado y que involucra a "el predio"), mediante el cual se le solicitó a la Municipalidad Metropolitana de Lima precise la zonificación y las compatibilidades de uso que corresponden a "el predio". Siendo que dicho requerimiento fue reiterado con Oficio N° 2650-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2017 (fojas 57). En tal sentido, con Oficio N° 1366-2017-MML-GDU-SPHU presentado el 3 de noviembre de 2017 (fojas 61), la Municipalidad Metropolitana de Lima informa que "el predio" se encuentra en zonificación otros usos y residencial de densidad media, de conformidad con el Plano de reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Villa El Salvador, aprobado con Ordenanza N° 933-MML, para lo cual ajunta el plano anexo N° 1-Z-2017-MML/GDU-SPHU/DC.

13. Que, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación descrita en el considerando que antecede, emitiendo el Informe Preliminar N° 130-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2018 (fojas 66), el cual concluye lo siguiente: i) 788,70 m² (58,98% de "el predio") cuenta con zonificación otros usos y 548,52 m² (41,02% de "el predio") cuenta con zonificación residencial densidad media, de conformidad con la Ordenanza N° 933-MML; y, ii) en relación al área que se superpone con la zonificación residencial de densidad media, sólo el 90,76 m² (16,55%) se encuentra ocupado por "la Asociación", según las Fichas Técnicas N° 0057 y 196-2013/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo y 26 de setiembre de 2013, respectivamente, recogidas en el procedimiento de venta directa tramitado en el año 2013 por "la Asociación", bajo el Expediente N° 026-2013/SBNSDDI (fojas 70 al 73).

14. Que, en tal sentido, corresponde determinar si "el predio" puede ser materia de venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", conforme se detalla a continuación:

14.1 En cuanto a la causal que se acoge "la Asociación", se advierte que para proceder con la venta por posesión consolidada deberán concurrir cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deberán concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

¹ Artículo 46.- Motivación del acto administrativo

6.2 Puede motivarse la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes (...)



14.2 De la solicitud de venta directa citada en el tercer considerando de la presente resolución, "la Asociación" señala que viene ejerciendo la posesión de "el predio" con fines de vivienda. Sin embargo, tal como se indicó en el décimo tercer considerando de la presente resolución, se ha determinado que 788,70 m² (58,98% de "el predio") cuenta con zonificación otros usos, destinada, entre otros, a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para usos especiales, como centros cívicos; establecimientos institucionales representativos del sector público o privado; de conformidad con el artículo 29° de la Ordenanza N° 620-MML, de lo que se colegie que no es compatible con el destino de vivienda dado por "la Asociación".

14.3 Respecto al área de 548,52 m² (41,02% de "el predio) de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, la cual cuenta con zonificación residencial densidad media, compatible con el destino de vivienda dado a "el predio" por "la Asociación", sólo el 90,76 m² (16,55%) se encuentra ocupado por ésta, según las Fichas Técnicas N° 0057 y 196-2013/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo y 26 de setiembre de 2013, respectivamente, recogidas en el procedimiento de venta directa tramitado en el año 2013 por "la Asociación", bajo el Expediente N° 026-2013/SBNSDDI (fojas 70 al 73).

15. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 788,70 m² (58,98% de "el predio") cuenta con zonificación otros usos, zonificación que es incompatible con la actividad que viene realizando "la Asociación" (vivienda); y, ii) 41,02% (548,52 m² de "el predio") que cuenta con zonificación de residencial densidad media, sólo el 90,76 m² se encuentra ocupado por "la Asociación; por lo tanto, no existe una posesión consolidada sobre "el predio" por parte de misma, de conformidad con las Fichas Técnicas N° 0057 y 0196-2013/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo y 19 de setiembre de 2013, respectivamente; no cumpliendo por lo tanto con los requisitos descritos en el décimo cuarto considerando de 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 de 2017, el Informe de Brigada N.° 810-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2018 y el Informe Técnico Legal N.° 561-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACION PRO VIVIENDA LOS CIPRECES**, representada por Euclides Jacinto Pomasonco Conde, 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 a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I.N.° 8.0.1.8



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