

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 500-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 02 de agosto de 2018

**VISTO:**



El Expediente N° 476-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES INDEPENDIENTES SANTA ROSITA DE V.E.S.**, representada por la presidenta del Consejo Directivo, María Cruz Villegas Flores, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 459,20 m<sup>2</sup>, ubicado en el Pueblo Joven Villa El Salvador Mz. C, Lt. 01, Grupo Residencial 13, Sector Segundo, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, que 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 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 Memorando N° 1760-2018/SBN-DGPE-SDS remitido el 24 de mayo de 2018 (a fojas 1), la Subdirección de Supervisión -SDS traslada el escrito presentado el 11 de mayo de 2018 (S.I. N° 17227-2018), mediante el cual la Asociación de Comerciantes Independientes Santa Rosita de V.E.S., representada por la presidenta del Consejo Directivo, María Cruz Villegas Flores (en adelante "la asociación"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 2). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **a)** copia simple del Acta de Inspección Ocular emitida por la Gobernación de Villa el Salvador el 15 de julio de 2010 (fojas 6); **b)** copia simple de la Constatación Policial realizada el 20 de abril de 2010 por la Comisaria de Villa el Salvador (fojas 12); y, **c)** copia simple del contrato

de arrendamiento suscrito el 20 de marzo de 2010 (fojas 15). Cabe precisar que, en la presente solicitud se hace referencia al escrito presentado el 30 de abril de 2018 (S.I. N° 15819-2018), en la cual realizan sus descargos al Oficio N° 1446-2018/SBN-DGPE-SDS, y presentan, entre otros, copia simple de la memoria descriptiva autorizada por el ingeniero civil José del Carmen Lopez Nizama (fojas 39); y copia simple del plano perimétrico autorizado en abril de 2018 por el ingeniero civil José del Carmen Lopez Nizama (fojas 41).



4. 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; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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. 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.



7. Que, 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 6.5 del artículo de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

8. 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.

9. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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. En el caso en concreto, "la Asociación" se acoge a la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", según la cual prescribe 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 una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 500-2018/SBN-DGPE-SDDI**



10. Que, en el caso en concreto esta Subdirección para efectos de la presente evaluación consideró el área obtenida de la documentación técnica adjuntada (459,38 m<sup>2</sup>), aunque difiera del área señalada de "el predio" (459,20 m<sup>2</sup>), ésta se encuentra dentro de la tolerancia catastral permitida; en ese sentido, en relación a la titularidad de "el predio", se emitió el Informe Preliminar N.° 621-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2018 (fojas 43), concluyéndose lo siguiente:

i) Se encuentra 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 46);

ii) Forma parte del área de mayor extensión (925.50 m<sup>2</sup>) sobre la cual se extinguió la afectación en uso otorgada, en virtud del proceso de formalización a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), a favor del Ministerio de Educación, según consta en el asiento 00006 de la referida partida registral (fojas 49);

iii) Según las Fichas Técnicas Nros. 350-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 50) y 678-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 53), del 20 de febrero de 2015 y 23 de abril de 2018, sobre el área que se extinguió la afectación en uso (925.50 m<sup>2</sup>), de la cual forma parte "el predio", se encuentra ocupada por stands de venta de ropa, calzado y productos de primera necesidad.



iv) Se encuentran en la zonificación del tipo E1 – Educación Básica, de conformidad con el Plano de Zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 933-2006-MML del 20 de abril de 2006, la cual se encuentra destinada solo a Educación; y,

v) Constituye un lote de equipamiento urbano, por lo que es un bien de dominio público.

11. Que, en virtud de la normativa señalada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución, ésta Subdirección, a pesar de que "el predio" es un bien de dominio público, evaluará su libre disponibilidad. En ese sentido, es de indicar que, de acuerdo al Informe Preliminar 621-2018/SBN-DGPE-SDDI antes citado, "el predio" se encuentra en la zonificación del tipo E1 – Educación Básica<sup>1</sup>, sobre la cual no se pueden realizar actividades de comercio, que "la Asociación" viene desarrollando, tal como la describe ésta en el séptimo argumento de su escrito, y que coincide con la información consignado en las Fichas Técnicas Nros. 350-2015/SBN-DGPE-SDDI y 678-2018/SBN-DGPE-SDDI, en las cuales se precisa que se encuentra ocupado por stands de venta de ropa, calzado y productos de primera necesidad.



<sup>1</sup> Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible - DECRETO SUPREMO N° 022-2016-VIVIENDA

(...)

Artículo 99.- Definición de zonificación

(...)

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.

12. Que, en ese contexto, y teniendo en cuenta la normativa glosada en el noveno considerando de la presente resolución, en el caso en concreto ha quedado demostrado que sobre "el predio", se vienen desarrollando actividades (comercio) incompatibles con la zonificación de educación, razón por la cual al haberse determinado que no se cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" la solicitud de venta de "el predio" deviene en improcedente.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de "la Asociación", no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal.

14. 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 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° 826-2018-SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 591-2018-SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES INDEPENDIENTES SANTA ROSITA DE V.E.S.**, representada por su presidenta, **María Cruz Villegas Flores**, 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



**ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ**  
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES