



RESOLUCIÓN N° 518-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de agosto de 2017

VISTO:

El Expediente N° 760-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR DE VIVIENDA BELLAVISTA DE CARABAYLLO**, representada por la Secretaria de Actas, Margarita Violeta Granados Echevarría, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 16 568,80 m², ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 19 de setiembre de 2016 (S.I. N° 25454-2016), la Agrupación Familiar de Vivienda Bellavista de Carabayllo, representada por Margarita Violeta Granados Echevarría (en adelante "la administrada"), solicitó la venta directa de "el predio" en virtud de lo establecido en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Margarita Violeta Granados Echevarría (fojas 2); **b)** copia certificada del Certificado de Zonificación y Vías N° 1578-2015-MML-GD02U-SPHU (fojas 3); **c)** copia certificada del Certificado suscrito el 14 de octubre de 2005 por el Gobernador del distrito de Carabayllo (fojas 7); **d)** copia certificada del plano perimétrico P-01 (fojas 8); **e)** copia certificada del plano de búsqueda catastral U-01 (fojas 9); **f)** copia certificada de la memoria descriptiva (fojas 10); **g)** copia certificada



del certificado de búsqueda catastral (fojas 13); **h)** copias certificadas de las constancias de posesión emitidas por la Municipalidad Distrital de Carabayllo entre los años 2012 a 2016 (de fojas 15 a 24 y de fojas 36 a 61); **i)** copias certificadas de los contratos de transferencia de posesión de los lotes de terreno Nros 7, 6 y 5, emitidos en el año 2016 (de fojas 25 al 35).

4. Que, mediante escrito presentado el 14 de noviembre de 2016 (S.I.N° 31461-2016), "la administrada" remitió a esta Subdirección ocho constancias de posesión emitidas por la Municipalidad Distrital de Carabayllo entre los años 2012 y 2016 (fojas 63).

5. 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").

6. 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".

7. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

8. 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.

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento" y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "la administrada", a través del Informe de Brigada N° 092-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2017 (fojas 72) según el cual, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 43733761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima; y, **ii)** revisado el Certificado de Zonificación y Vías N° 1578-2015-MML-GDU-SPHU del 11 de junio de 2015 presentado por "la administrada" (fojas 6), se observa que



RESOLUCIÓN N° 518-2017/SBN-DGPE-SDDI

este se refiere a un área menor a “el predio”; la cual tiene zonificación: Recreación Pública – ZRP y Otros Usos – OU y se encuentra afectada por el Plan Vial Distrital aprobado por Ordenanza N° 1849-MML.

12. Que, toda vez que el certificado de zonificación anteriormente precitado correspondía a un área menor a “el predio”, mediante los Oficios N° 404-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2017 (fojas 75), N° 581-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2017 (fojas 79) y N° 1037-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2017 (fojas 81), esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Metropolitana de Lima remitir el Certificado de Zonificación y Vías correspondiente a “el predio”. Al respecto, con Oficio N° 399-2017-MML-GDU-SPHU-DC presentado el 25 de mayo de 2017 (SI N° 16301-2017), la Municipalidad Metropolitana de Lima remitió el Certificado de Zonificación y Vías N° 640-2017-MML-GDU-SPHU del 20 de abril de 2017 (fojas 83).

13. Que, en virtud de la documentación remitida por la referida Municipalidad, mediante Informe de Brigada N° 803-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2017 (fojas 90), se revaluó técnicamente “el predio”, determinándose respecto lo siguiente: i) 16 342,07 m² (**98.81 %**) forma parte del predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, en la Ficha N° 343145, que continua en la Partida Registral N° 43733761 de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41279, cuya zonificación es **Otros Usos** (destinada para la habilitación y funcionamiento de usos especiales: centros cívicos, dependencia del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, establecimientos de entidades del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, complejos deportivos, espectáculos, etc.), **Recreación Pública** (destinadas a la recreación pasiva, activa y servicios complementarios de usos público irrestricto); asimismo, parte del mismo no tiene zonificación. Asimismo, se encuentra afectada por derecho de vía; y, ii) 226,73 m² (**1.19 %**) se superpone con el polígono matriz del Asentamiento Humano “Juan Pablo II” Ampliación Mz W, inscrito a favor de Asentamiento Humano Juan Pablo II Ampliación Mz W, en la Partida Registral N° P01372156 del Registro de Predios de Lima;

14. Que, en virtud de lo expuesto en los considerandos que anteceden, corresponde a esta Subdirección determinar si “el predio” puede ser objeto de compraventa directa y si se el uso que se le viene dado es compatible con la zonificación.

14.1 En relación al **98.81%** de “el predio”, es de propiedad del Estado inscrito a favor del Estado, en la Ficha N° 343145, que continua en la Partida Registral N° 43733761 de la Oficina Registral de Lima, sin embargo, se advierte que tiene zonificación otros Usos y en Recreación Pública, la cual no es compatible con el uso que le viene dando “la administrada” (vivienda). Asimismo, se encuentra afectada por derecho de vía.

14.2 En relación al **1.19%** de “el predio”, inscrito a favor de Asentamiento Humano Juan Pablo II Ampliación Mz W, es de propiedad privada, razón por la cual



esta Superintendencia no puede realizar algún acto de disposición respecto de dicha área.

15. Que, en el caso en concreto, "la administrada" solicita la venta directa de "el predio", 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 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.



16. Que, respecto del **98.81%** de "el predio" señalado en el numeral 14.1) del décimo cuarto considerando de la presente resolución, ha quedado demostrado que la zonificación Otros Usos y Recreación Pública resultan incompatibles con el uso de vivienda que le viene dando "la administrada"; 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", tal como se indicó en el décimo quinto considerando de la presente resolución.

17. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 060-2017/SBN-SG del 25 de julio de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 638 y 639-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR DE VIVIENDA BELLAVISTA DE CARABAYLLO**, representada por Margarita Violeta Granados Echevarría, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.1.8




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