



RESOLUCIÓN N° 649-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 394-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EXPERT RUBBER S.A.C.**, representada por su gerente general Santos Casimiro Ccoicca Arango, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 152,17 m², ubicado en el lote 2, manzana G del Parque Industrial N° 1 del Asentamiento Humano Huaycan, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02156663 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 39622, 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 (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 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 9 de mayo de 2018 (S.I. N° 16881-2018) **EXPERT RUBBER S.A.C.**, representada por su Gerente General Santos Casimiro Ccoicca Arango (en adelante “la administrada”) 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: **1)** copia simple del documento de nacional de identidad del gerente general de “la administrada” (foja 4); **2)** copia simple del documento nacional de identidad de Olinda Cecilia Alarcón Altamirano (foja 5); **3)** copia simple de la ficha RUC N° 20509159212 – EXPERT RUBBER S.A.C. (foja 6); **4)** copia simple de la partida registral N° 11663580 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 7); **5)** copias simples de los recibos emitidos por la empresa prestadora de servicios de agua potable y alcantarillado (SEDAPAL) el 13 abril



del 2013 y 11 de octubre del 2017 (fojas 10); **6)** copia simple del recibo emitido por la empresa prestadora de servicios de energía eléctrica (Luz del Sur) el 10 de octubre del 2017 (foja 12); **6)** copia simple del certificado de posesión emitido por Asociación de Pequeñas Empresas Industriales (Parque industrial N° 1 Huaycán) el 8 de agosto del 2008 (foja 13); **7)** copia simple del contrato privado de pago de mejoras celebrado el 21 de mayo del 2008 (foja 14); **8)** copia simple de la compra venta de lote de terreno celebrado el 21 de mayo del 2008 (fojas 16); **9)** copia simple de los recibos N° 00071 y 083501 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate el 8 de julio del 2016 y 26 de septiembre del 2012 respectivamente (fojas 18 y 22); **10)** copia simple de la declaración jurada de impuesto predial (PU) del 2018 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 19); **11)** copia simple del listado general de cuentas corrientes emitido por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Ate el 8 mayo del 2018 (fojas 20); **12)** copia simple de la partida registral N° P02156663 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 23); **13)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” (fojas 26); **14)** copia simple de una fotografía (fojas 28); **15)** copia simple del plano de ubicación y lotización (U-01) correspondiente a “el predio” de diciembre del 2017 (fojas 29); y, **16)** plano perimétrico (P-01) correspondiente a “el predio” de diciembre del 2017 (fojas 30).



4. Que, el procedimiento 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 “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 un predio de titularidad 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) 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 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, de conformidad con el numeral 6.5) de “la 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 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 “el Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 649-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 465-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2018 (foja 31) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone totalmente sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02156663 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS N° 39622; **ii)** fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que concluyó su procedimiento con la emisión del título de afectación en uso otorgado en favor del Obispado de Chosica, Municipalidad de Ate, Comunidad Autogestionaria de Huaycán el 27 de octubre de 2003, para que lo destinen al desarrollo de sus funciones (fojas 37); **iii)** con Resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de setiembre de 2015, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por esta Superintendencia respecto del predio de un área de mayor extensión sobre la cual se superpone “el predio” y declaró la extinción parcial de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado (fojas 37); **iv)** mediante Resolución N° 385-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de setiembre de 2015 la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE y corrigió además el extremo en el que indicó la extinción parcial, declarando la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado; **v)** mediante la Resolución N° 117-2016/SBN-DGPE del 20 de setiembre del 2016 la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal declaró infundado el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 385-2016/SBN-DGPE-SDAPE y da por agotada la vía administrativa; **vi)** constituye un lote de equipamiento urbano (Área destinada Otros Usos) bien de dominio público; y, **vii)** según el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana aprobada mediante Ordenanza N° 1099-MML, se encuentra totalmente en zona vivienda taller (VT).

11. 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”¹.

12. Que, en tal sentido, a fin de que proceda una venta directa respecto de un bien de dominio público, la administrada 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.

13. Que, en cuanto a la causal que se acoge “la administrada”, la cual se encuentra señalada en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, 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

¹ De igual forma, debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere.



de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

14. Que, mediante la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, "la administrada" señala que en "el predio" viene desarrollando actividades productivas de manufactura.

15. Que, tal cómo se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, se ha determinado que "el predio" se encuentra en **Vivienda Taller – VT**, cuyo uso compatible es el de vivienda unifamiliar o multifamiliar como actividad complementaria de conformidad con la Ordenanza N° 1099-MML que aprueba el "Reajuste Integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de Ate, Chaclacayo y Lurigancho Chosica que forman parte del área de tratamiento normativo I, II y IV de Lima Metropolitana", que en su artículo 2° señala: "Para estos distritos serán de aplicación las normas de zonificación aprobadas mediante Ordenanza N° 1015-MML publicada el 14 de mayo de 2007: Zonificación Residencial Anexo N° 02, Cuadro N° 01 (...)".

16. Que, en virtud de lo expuesto en los considerandos precedentes, "la administrada" viene desarrollando actividades con fines de manufactura lo cual resulta incompatible con la zonificación **Vivienda Taller – VT**; 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 deviene en improcedente, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida 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, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 983-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0768-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **EXPERT RUBBER S.A.C.**, representada por su Gerente General Santos Casimiro Ccoicca Arango, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES