



## **RESOLUCIÓN N° 729-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de noviembre de 2017

### **VISTO:**



El Expediente N° 034-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN NUEVO AMANECER Y JUAN PABLO II**, representada por su apoderada María Isabel Cusipuma Escobar, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 11 102,65m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02230365 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Registro CUS N° 79816, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 28 de diciembre de 2015 (S.I. N° 30478-2015) la Asociación Nuevo Amanecer y Juan Pablo II, representada por su apoderada María Isabel Cusipuma Escobar, (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 y 5). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: a) plano ubicación y

localización (plano U-1) emitido en mayo de 2014, por el ingeniero civil Pedro Alfredo Calderón La Madrid (fojas 8); **b)** plano perimétrico (plano P3) emitido en mayo de 2014, por el ingeniero civil Pedro Alfredo Calderón La Madrid (fojas 9); **c)** copia certificada de la partida registral N° 12942102 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 10); **d)** copia simple del documento nacional de identidad de su apoderada (fojas 14); **e)** copias certificadas de las constancias de posesión emitidas por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 17); **f)** copia simple de la copia literal de la partida registral N° P02230365 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 139); y **g)** copia simple del registro de padrón de socios (fojas 146).



4. Que, el 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 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 -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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, 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 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe de Brigada N° 162-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2016 (fojas 216), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la la partida



## **RESOLUCIÓN N° 729-2017/SBN-DGPE-SDDI**

registrar N° P02230365 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 218); ii) mediante Resolución N° 212-2014/SBN-DGPE-SDDI del 03 de abril de 2014 se desafecto a fin que se incorpore al dominio privado del Estado; y, iii) cuenta con zonificación de E1: Educación Básica, de conformidad con el plano de zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho aprobado mediante Ordenanza N° 1081-MML, la cual no resulta compatible con el uso de vivienda que se viene destinando a “el predio”.

11. Que, en el caso concreto “el administrado” 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 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 una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, corre a fojas 2 del documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución y del Documento de Atención N° 00228-2015 (fojas 5), en los cuales “el administrado” señala que se encuentra en posesión y uso de vivienda de “el predio”.

13. Que, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, se procedió a revisar plano de zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho, según el cual “el predio” se encuentra totalmente en zonificación E1: Educación Básica (servicios públicos complementarios), aprobado mediante Ordenanza N° 1081-MML cuyos usos de suelo son destinados fundamentalmente a la habitación y funcionamiento de instalaciones para Educación; con lo cual podemos advertir que, sobre las áreas calificadas con este tipo de zonificación, no se pueden desarrollar actividades con fines de vivienda, conforme lo establece el numeral 8) del artículo 101° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible<sup>1</sup> aprobado mediante el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA del 24 de diciembre de 2016.

14. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “el administrado” viene destinando “el predio” para fines de vivienda evidenciándose que el uso para el cual lo destina actualmente es incompatible con la zonificación, en la cual solo se pueden realizar habitación y funcionamiento de instalaciones para Educación; 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.

<sup>1</sup> 8 Servicios Públicos Complementarios: Área urbana destinada a la habitación 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.

15. 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, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 1440-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 0888-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2017.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN NUEVO AMANECER Y JUAN PABLO II**, representada por su apoderada María Isabel Cusipuma Escobar, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 3°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese y comuníquese.-**

POI 5 2.1 8



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