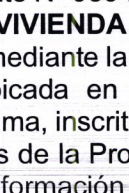




RESOLUCIÓN N° 979-2018/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 12 de noviembre de 2018

VISTO:




El Expediente N° 936-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MIRADOR RAYOS DEL SOL**, representada por Ysneyder A. Espíritu Pérez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 27 270,72 m², ubicada en el distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochiri, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11420222 del Registro de Predios de la Propiedad Inmueble de Lima, identificado con CUS N° 37284 en el Sistema de Información de Bienes Estatales - SINABIP; 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 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 10 de noviembre de 2017 (S.I. N° 39639- 2017) la Asociación de Vivienda Mirador Rayos del Sol, representada por Ysneyder A. Espíritu Pérez (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" sustentado en la causal c)¹ el artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Wilber Phuña Cabrera, de noviembre de 2017 (foja 3); **b)** copia simple de la partida registral N° 13891050 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 22); **c)** copia simple del Oficio N° 2695-2017/SBN-DNR-SDRC y Certificado de Búsqueda Catastral emitido por esta Superintendencia, el 12 de junio de 2017 (foja 28); **d)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 0385-2017, emitido por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma, el 11 de octubre de 2017 (foja 34); **e)** planos perimétrico, de ubicación, topográfico y de lotización suscritos por el ingeniero civil Wilber Phuña Cabrera, de noviembre de 2017 (foja 35); **f)** archivo digital (foja 39); y **g)** copia simple de planos de lotización, perimétrico y topográfico, suscritos por el ingeniero civil Wilber Phuña Cabrera y visados por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma - Huarochiri (foja 40).



4. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 7 de febrero de 2018 (S.I. N° 04082-2018) (foja 43) "la administrada" adjunta copia simple de la partida registral N° 11824313 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 44).

5. 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").



6. 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".

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 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, de conformidad con el numeral 6.5) de "la 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 "el Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 979-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 1232-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2018 (foja 47) mediante el cual, se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** de acuerdo a las coordenadas consignadas en el plano perimétrico se obtuvo un área de 26 410,56 m², área que es materia de evaluación; **ii)** se encuentra dentro del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11420222 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (foja 50); y, **iii)** se encuentra sobre zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, la cual es incompatible con el uso vivienda.

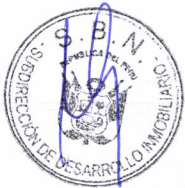
12. Que, en el caso concreto “la administrada” solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras 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.

13. Que, de acuerdo a lo señalado por “la administrada” en la memoria descriptiva presentada (foja 3) requiere “el predio” con fines de vivienda; y, de acuerdo a lo indicado en la Resolución de Alcaldía N° 0385-2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma, el 11 de octubre de 2017 (foja 34), “el predio” cuenta con aprobación de visación de planos y memoria descriptiva. De lo cual se colige que “la administrada” pretende ocupar “el predio” para fines de vivencia.

14. Que, de acuerdo al Informe Preliminar señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1099-MML, “el predio” se encuentra totalmente superpuesto en zonificación OU (Otros Usos) siendo que según lo señala el Anexo 2 de la referida norma señala que: “Los terrenos calificados como OU solo serán destinados al uso específico para el cual están previstos, siendo estos: locales de administración y servicios públicos, seguridad, militares, locales institucionales, comunales, de culto, terminal de transporte público, zonas arqueológicas, locales de espectáculos masivos”.

15. Que, en virtud de lo expuesto en el párrafo anterior, ha quedado demostrado que “la administrada” no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” en la medida que el uso para el cual destina “el predio” es incompatible con la zonificación Otros Usos - OU; motivo por el cual su solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. 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, el Informe de Brigada N° 1365-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1154-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MIRADOR RAYOS DEL SOL**, representada por Ysneyder A. Espíritu Pérez, 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, de conformidad con el décimo sexto considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI 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