

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 801-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de diciembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 593-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE MICROEMPRESARIOS DE CALZADOS, TEJIDOS Y CONFECCIONES - CATECO**, representada por su presidente, Julio César Quiña Peláez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 604,00 m², ubicado en el Pueblo Joven Pamplona Alta Mz. 78' Lote 3, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03181660 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 34410, 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 escrito presentado el 31 de julio de 2017 (S.I. N° 24725-2017), la Asociación de Microempresarios de Calzados, Tejidos y Confecciones - CATECO, representada por su presidente Julio César Quiña Peláez (en adelante “la Asociación”), solicita la **VENTA DIRECTA** de “el predio”, al amparo del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto presenta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° P03181660 emitida por el Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 25 de julio de 2017 (fojas 3); **b)** copia legalizada del acta de transferencia de

propiedad del 10 de diciembre de 2005 (fojas 9); **c)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Luis Juan Ccolqui Quilla, en julio del 2017 (fojas 18); y, **d)** copia simple del plano de ubicación y localización Lamina U-1, suscrito por el ingeniero civil Luis Juan Ccolqui Quilla, en julio de 2017 (fojas 19).

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 Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

7. Que, el numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

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 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la Asociación", esta Subdirección emitió el Informe de Preliminar N° 135-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2017 (fojas 21), así como realizó el análisis de los antecedentes registrales, determinándose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P03181660, en virtud de la Resolución N° 063-2010/SBN-GO-JAR del 29 de marzo de 2010, como consta en el asiento N° 00004 de la referida partida (fojas 7); **ii)** fue objeto de un proceso de formalización a cargo de COFOPRI, entidad formalizadora que concluyó dicho proceso con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor del Pueblo Joven Pamplona Alta, según consta en el



RESOLUCIÓN N° 801-2017/SBN-DGPE-SDDI

asiento 00003 de la referida partida (fojas 6), cuya extinción fue aprobada en virtud de la Resolución N° 850-2016/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 8); **iii**) se superpone sobre área de equipamiento urbano de servicios públicos complementarios destinado a servicios comunales, por tanto “el predio” constituye un bien de dominio público; y, **iv**) cuenta con zonificación Zona de Educación Básica – E1.

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”.

12. 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.

13. Que, la causal invocada por “la Asociación” tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución es la establecida en el literal c) del art. 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.

14. Que, según se puede advertir del escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución y conforme a la inspección realizada por la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, contenida en la Ficha Técnica N° 1595-2017/SBN-DGPE-SDS del 15 de agosto de 2017 (fojas 23), el uso de “el predio” es de fábrica confecciones de calzados, tejidos, confección de ropa y otros.

15. Que, tal como se indicó en el Informe de Preliminar descrito en el décimo considerando de la presente resolución, “el predio” cuenta con Zonificación E1-1 Educación Básica, aprobada con Ordenanza N° 1084-MML, con lo cual podemos advertir que, sobre las áreas calificadas con este tipo de zonificación, no se pueden desarrollar actividades con fines de comercio ya que sobre ella solo se permite habilitación y funcionamiento de instalaciones para Educación, conforme lo establece el numeral 8) del artículo 101° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible¹ aprobado mediante el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA del 24 de diciembre de 2016.

¹ 8. 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.

16. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “la Asociación” viene destinando “el predio” para uso de fábrica de confecciones de calzados, tejidos y otros evidenciándose que el uso para el cual lo destina actualmente es incompatible con la zonificación vigente, en la cual solo se permite su uso para educación, 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”.

17. Que, habiéndose determinado que “la Asociación”, no cumple con acreditar la causal de venta invocada del artículo 77° de “el Reglamento”, no corresponde evaluar el supuesto excepcional de desafectación de “el predio” de conformidad con lo señalado en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución.

18. Que, de conformidad con los argumentos expuestos en los considerandos anteriores, “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto, la pretensión de “la Asociación” debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

19. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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° 1658-2017-SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0978-2017-SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE MICROEMPRESARIOS DE CALZADOS, TEJIDOS Y CONFECCIONES - CATECO**, representada por su presidente, Julio César Quiña Peláez, 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° 5.2.1.8



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