



RESOLUCIÓN N° 062-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de enero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 909-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROSALINDA ANA JARA TREJO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 9 925,01 m², ubicada a la altura del cementerio, Zona Colorado, carretera Lima – Pucusana, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, el cual se superpone sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Electrónica N° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, 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 26 de setiembre de 2018 (S.I. N° 35495-2018) **ROSALINDA ANA JARA TREJO** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 y 2). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia de su documento nacional de Identidad (fojas 3); **2)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita en abril de 2018 por el arquitecto Eduardo Soria Ponce (fojas 6); y **3)** copia del plano de ubicación suscrito en abril de 2018 por arquitecta Rosalinda Ana Jara Trejo (fojas 4 y 5).



4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 las solicitudes.

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. En concordancia con ello, 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.



7. 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.

8. Que, como parte de la calificación de la solicitud presentada por "administrada", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 1481-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2018 (fojas 15 y 16) en el que se concluye, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Electrónica N° 11539843 de la Oficina Registral de Lima (fojas 7 al 14); **ii)** 8 637,05 (87.02%) cuenta con zonificación Otros Usos (OU) correspondiente al Cementerio Municipal de Pucusana y que según índice de usos no presenta compatibilidad con ningún uso urbano; y **iii)** 1 287,96 m² (12.98%) no presenta zonificación y corresponde a vías y circulación.



9. Que, respecto al área de 1 287,96 m² (12.98% de "el predio") que se superpone con vías, debemos precisar que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)² del numeral 2.2 del

¹ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como



RESOLUCIÓN N° 062-2019/SBN-DGPE-SDDI

artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g)³ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razones por las cuales no puede ser objeto de venta directa, por lo que la solicitud de venta directa de dicha área deviene en improcedente.

10. Que, respecto al área de 8 637,05 (87.02%) que se encuentra inscrita a favor del Estado y es de dominio privado, corresponde que esta Subdirección proceda evaluar la petición de venta directa. En tal sentido, “la administrada” solicita la venta directa señalada en el literal 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 uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

11. Que, según el Plano de Zonificación del distrito de Pucusana – Áreas de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1086-MML del 26 de octubre de 2007, se tiene que “el predio” se superpone en un área de 8 637.05 m² (87.02 %) calificada con zonificación OU – otros usos, Cementerio Municipal y que según el índice de usos no presenta compatibilidad con ningún uso urbano, razón por la cual no es posible que en ésta se pueda realizar actividad que no sea la de un cementerio municipal; deviniendo en improcedente su solicitud de venta directa, dado que no existe compatibilidad en el destino dado a “el predio” con la zonificación vigente, uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.

12. 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° 052-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0078-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2019.

los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

³ **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.





SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ROSALINDA ANA JARA TREJO**, 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.



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES