



RESOLUCIÓN N° 308-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo de 2019

VISTO:



El Expediente N° 174-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ LEÓN LUNA GÁLVEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 10 320,00 m², ubicado a la altura del Km. 46.00 de la Panamericana Norte (Variante Pacasmayo), distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, el cual se superpone con un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado-SBN en la partida registral N° 13534125 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, identificado con CUS N° 93563, 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 7 de febrero de 2019 (S.I. N° 03831-2019), José León Luna Gálvez (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1) con la finalidad, según indica, para destinarlo a la II Etapa de la Universidad TELESUP. Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** constancia de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 20 de Julio de 1999 (fojas 10); **b)** constancia de jurisdicción emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 20 de Julio de 1999 (fojas 11); **c)** certificado de autorización de construcción de cerco perimétrico del

13 de agosto de 1999 emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 12); **d**) copia simple de partida registral N° 13534125 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 13); **e**) copia de la Resolución de Alcaldía N° 998-2002-A/MDA emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 5 de diciembre de 2002 (fojas 15); **f**) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Raymundo Alejandro Choque Muñante el 28 de enero de 2019 (fojas 20); **g**) copia de la escritura pública de compra venta del 26 de junio de 2003 (fojas 21); y **h**) plano perimétrico suscrito por el ingeniero Raymundo Alejandro Choque Muñante del 28 de enero de 2019 (fojas 19).



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 complementa 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 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, emitiéndose el Informe Preliminar N° 228-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019 (fojas 28), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente: **i**) se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX sede Lima (fojas 13), identificado con el Código Único SINABIP-CUS N° 93563; y **ii**) de acuerdo al plano de zonificación del distrito de Ancón – área de tratamiento normativo I y IV aprobado con Ordenanza N° 1018-MML del 26 de abril de 2007 (fojas 31), el área solicitada en venta, se encuentra en zona RDM – Residencial de Densidad Media, la cual no es compatible con el rubro de enseñanza Superior-Universidades.

RESOLUCIÓN N° 308-2019/SBN-DGPE-SDDI



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, en la solicitud de venta directa que corre a fojas 1, “el administrado” alega que ha edificado dos habitaciones para guardiana y ha colocado puertas de fierro en la entrada y en el interior de “el predio”, dado que pretende destinarlo para áreas administrativas, educativas y de laboratorio de la segunda etapa de la Universidad TELESUP en Ancón.

13. Que el artículo 10° de la Ordenanza N° 1018-MML del 26 de abril de 2007 (fojas 31), y el cuadro N° 01 Normas de Zonificación de Usos del Suelo de los Balnearios del Norte de Lima Metropolitana – Anexo 02 (fojas 33), en la Zona RDM – Residencial de Densidad Media, zonificación de “el predio”, solo deberán ejecutarse Programas de Vivienda, bajo la modalidad de Conjuntos Residenciales, en coordinación con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.



14. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que la zonificación RDM de “el predio” no resulta compatible con el destino que pretende desarrollar el “administrado” en relación a la construcción de un centro de enseñanza Superior-Universitario (TELESUP); 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.

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° 350-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 0394-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2019.



SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSÉ LEÓN LUNA GÁLVEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.-

POI 20.1.1.6



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