



RESOLUCIÓN N° 679-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 02 de noviembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 285-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS COMERCIANTES SAN PEDRO**, representada por su presidenta, **Florentina Rosario Luján Sánchez**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 137,50 m², ubicado en el Pueblo Joven Virgen de Lourdes del distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P03101859 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; con CUS N° 26687, 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 marzo de 2016 (S.I. N° 07608-2016), la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS COMERCIANTES SAN PEDRO**, representada por su presidenta, **Florentina Rosario Luján Sánchez** (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 certificada de la partida registral N° 11276785 del Registro de Personas Jurídicas, en la cual corre inscrita la constitución de “la Asociación” expedida el 19 de enero de 2016, por la Oficina Registral de Lima y Callao, Zona Registral N° IX –Sede

Lima (fojas 4); **b)** vigencia de poder de "la Asociación" emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX –Sede Lima (fojas 9); **c)** copia literal de la partida registral N° P03101859 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 10); **d)** memoria descriptiva de "el predio" suscrito por el Arq. Gino A. León Gutiérrez en marzo del 2016 (fojas 14); **e)** plano de ubicación Lamina U-2, suscrito por el Arq. Gino A. León Gutiérrez en marzo de 2016 (fojas 20); **f)** plano de ubicación Lamina U-1, suscrito por el Arq. Gino A. León Gutiérrez en de marzo de 2016 (fojas 21); **g)** plano perimétrico Lamina P-1 suscrito por el Arq. Gino A. León Gutiérrez (fojas 22), **h)** recibos de pago a tasas de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 24); **i)** autorizaciones N° 1331 y 1395 emitidas por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 19 y 27 de agosto de 1997, respectivamente (fojas 32); **j)** copia de la solicitud N° 025338 presentada el 17 de mayo de 2002 ante la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 49); **k)** copias simples y originales de baucher de control de comercio ambulatorio (fojas 51); **l)** copia simple de la Notificación N° 2092-2015/SBN-SG-UTD del 9 de noviembre de 2015 (fojas 54); y, **m)** copia simple de la Resolución N° 1108-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre de 2015 (fojas 55).



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 está 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.



RESOLUCIÓN N° 679-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, mediante escrito presentado el 4 de julio del 2016 (S.I. N° 17433-2016) (fojas 59) la presidenta de "la Asociación", Florentina Rosario Luján Sánchez, hace de conocimiento de esta Subdirección la variación de su domicilio procesal y solicita se le notifique en la nueva dirección consignada.

11. Que, mediante escrito presentado el 15 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34726-2016) (fojas 74) "la Asociación" solicita la devolución de los documentos originales adjuntados al escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución. Dicho requerimiento fue atendido mediante Oficio N° 320-2017/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2017 (fojas 77) habiéndose devuelto los referidos documentos el 02 de febrero de 2017, conforme consta en el cargo de entrega de documentación (fojas 79).

12. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la Asociación", esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 401-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2017 (fojas 82), el cual actualiza el Informe de Brigada N° 747-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2016 (fojas 57) y así como del análisis de los antecedentes registrales, se determinó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) del desarrollo del cuadro de datos técnicos (coordenadas) del plano perimétrico presentado, este no concuerda con el área de "el predio" por lo que, el presente análisis se realiza en base al polígono digitalizado y georreferenciado obtenido del plano de ubicación; ii) se encuentra inscrito en la partida registral N° P03101859, a favor del Estado representado por esta Superintendencia en virtud de la Resolución N° 1108-2015/SBN-DGPE-SDAPE emitida el 30 de octubre del 2015 (fojas 55), como consta en el asiento N° 00004 de la referida partida (fojas 63); iii) en la medida que fue objeto de un proceso de formalización a cargo de COFOPRI, dicho Ente de Formalización concluyó dicho proceso con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor del Ministerio de Educación, según consta en el asiento 00001 de la referida partida (fojas 61), cuya extinción fue aprobada en la citada Resolución N° 1108-2015/SBN-DGPE-SDDI; iv) se superpone sobre área de equipamiento urbano de servicios públicos complementarios destinado a educación, por tanto "el predio" constituye un bien de dominio público; v) se superpone en 191,61m² sobre líneas de impulsión de agua subterránea (2 tuberías matrices) y con líneas de alta tensión¹; y, vi) cuenta con zonificación Zona de Educación Básica – E1, por lo que el uso comercio que "la Asociación" le viene dando a "el predio" no resulta compatible con la zonificación asignada.

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", la cual, entre otros, establece como requisito que la zonificación establecida sea compatible con el uso para el cual se solicita la venta directa.

¹ Cabe indicar que no se deben de realizar construcciones debajo de estas líneas de transmisión y su zona de influencia, de conformidad con lo señalado en el artículo 115° del Decreto Ley N° 25844 - Ley General de Concesiones Eléctricas y el último párrafo del artículo 220° del Reglamento de la Ley General de Concesiones Eléctricas aprobado mediante D.S. N° 009-93-EM del 19 de febrero de 1993, concordado con la tabla N° 219 de la sección 219 B del Código Nacional de Electricidad Suministro 2001 aprobado mediante Resolución Ministerial N° 366-2001-EM/VME del 27 de julio de 2001.

14. Que, resulta pertinente mencionar que, el artículo 957° del Código Civil prescribe que la propiedad queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.

15. Que, en el caso en concreto, debemos indicar que “el predio” se encuentra totalmente en zonificación Zona de Educación Básica – E1, por lo que se concluye que, la zonificación es incompatible con el uso al que viene siendo destinado “el predio” por “la Asociación” que según señala en el escrito desarrollado en el tercer considerando de la presente resolución es comercial (venta de flores, coronas, lápidas y otros, en puestos de madera). Por lo tanto, el uso para el cual se está destinando “el predio” no es compatible con la zonificación vigente, deviniendo en improcedente la solicitud de venta directa.

16. Que, asimismo, de la evaluación técnica descrita en el considerando décimo segundo se concluye respecto de “el predio” que si bien es cierto se ha producido la extinción de la afectación en uso, también lo es que, no se ha producido su desafectación, por lo que constituye un bien de dominio público por tratarse de un lote de equipamiento urbano destinado al servicio público, de carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú² concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”³.

17. 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.

18. Que, por otro lado, mediante Memorandos N° 02419-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto del 2016 (fojas 65), N° 02762-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de setiembre del 2016 (fojas 67) y N° 0481-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de febrero de 2017 (fojas 81), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal nos informa que mediante S.I. 17376-2016 la Universidad Nacional Tecnológica de Lima Sur, ha solicitado la Reasignación de la Administración de la totalidad del predio inscrito en la partida N° P03101859 sobre la cual se superpone “el predio” solicitado por “la Asociación”, el cual fue declarado improcedente por SDAPE mediante la Resolución N° 1154-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre de 2016.

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° 1373-2017-SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0828-2017-SBN-DGPE-SDDI del 02 de noviembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS COMERCIANTES SAN PEDRO**, representada por su

² 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.

³ 4) 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 los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, apones 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**



RESOLUCIÓN N° 679-2017/SBN-DGPE-SDDI

presidenta, **Florentina Rosario Luján Sánchez**, 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./N° 52.1.8



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