

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1072-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 03 de diciembre de 2018

**VISTO:**

El expediente N° 664-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES MULTICENTRO DE VILLA EL SALVADOR**, representada por su presidente **Aurelio Liñán Huamán**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 459,20 m<sup>2</sup>, ubicado en Manzana C, Lote 01, Grupo Residencial 13, Sector Segundo, Pueblo Joven Villa El Salvador, distrito Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° P03058799 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 32459; 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 11 de agosto de 2017 (S.I. N° 26664-2017), la Asociación de Comerciantes Multicentro de Villa El Salvador, representada por su presidente Aurelio Liñán Huamán (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de la partida registral N° 12350648 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 6); **b)** copia del certificado de vigencia de la partida N° 12350648 (fojas 7); **c)** copia del acta de asamblea general extraordinaria de "la Asociación" (fojas 10 al 16); **d)** copia del acta de visita de defensa civil del 21 de abril del 2010 (fojas 17 y 18); **e)** copia del acta de visita de defensa civil del 30 de noviembre de 2010 (fojas 19 y 20); **f)** copia del informe preliminar de la primera



inspección técnica de seguridad en defensa civil básica del 5 de febrero de 2010 (fojas 21); **g**) copia de la solicitud de licencia de funcionamiento con carácter de declaración jurada con sello de recepción 11 de enero de 2010 de la Municipalidad de Villa El Salvador (fojas 22); **h**) copia de la Resolución de Gerencia N° 084-2012-OPC-MVES emitida por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador el 16 de abril de 2012 (fojas 24); **i**) copia de la Resolución de Gerencia N° 448-2015-OPC-MVES emitida por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador el 3 de setiembre de 2015 (fojas 26); **j**) copia de la Resolución Subgerencial N° 020-2016-SGPC-GDIS/MVES emitida por la Municipalidad Distrital Villa El Salvador el 08 de febrero de 2016 (fojas 27); **k**) copia de las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial (HR y PU) del año 2017 (fojas 28 y 29); copia de los recibos de pago del impuesto predial de los años 2016 y 2017 (fojas 31 al 34); **l**) cuatro (04) fotografías (fojas 38 al 41); **m**) copia de los carnet de asociados(fojas 42 al 46); **n**) copia del libro de padrón de socios (fojas 47 al 85); **o**) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil José del Carmen Lopez Nizama (fojas 86 y 87); **p**) plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil José del Carmen Lopez Nizama en junio 2017 (fojas 88); **q**) plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil José del Carmen Lopez Nizama en junio de 2017 (fojas 89); **r**) copia de la partida registral N° P03058799 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 90 al 93); y, **s**) copia simple del documento nacional de identidad del representante de "la Asociación" (fojas 94).



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 la solicitud, 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 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.

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.



## **RESOLUCIÓN N° 1072-2018/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 516-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2017 (fojas 101), en el que se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** 458,93 m<sup>2</sup>, que representa el 99,94% de “el predio” se superpone con el área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° P03058799 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; la misma que fue objeto del proceso de formalización por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente de Formalización concluyó la formalización del mismo con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor del Ministerio de Educación para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones. No obstante a ello, con Resolución N° 134-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2017, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal dispuso la extinción parcial de la afectación respecto del área de 925,50 m<sup>2</sup> y la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, de conformidad con la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA; **ii)** 0,27 m<sup>2</sup>, que representa el 0,06% de “el predio” se superpone con el área afectada en uso a favor de Ministerio de Educación inscrita en la partida registral N° P03058799 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, destinada para el funcionamiento de la Institución Educativa N° 6065-Peru Inglaterra; **iii)** constituye un área de equipamiento urbano, la misma que tiene la condición de bien de dominio público; y, **iv)** cuenta con zonificación E1 – Educación Básica en el Área de Tratamiento Normativo I, según Ordenanza N° 933-2006-MML; no obstante, no es posible identificar las compatibilidades de uso relacionada a la zonificación.

11. Que, en virtud de lo expuesto en el Informe descrito en el décimo considerando de la presente resolución, mediante Oficio N° 389 y 1020-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero y 8 de mayo de 2018, respectivamente (fojas 120 y 148), esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador precise la zonificación y los usos compatibles en el cual recaería “el predio”. En ese sentido, con Oficio N° 529-2018-MVES-GDU-SGOPCCU presentado el 24 de mayo de 2018 (S.I. N° 19099-2018) informó a esta Subdirección que “el predio” cuenta con zonificación E1 (Centro de Educación Básica), siendo el uso permisible compatible Local de Educación Básica (fojas 164).

12. Que, mediante escrito presentado el 19 de febrero de 2018 (S.I. N° 05428-2018) la Asociación de Comerciantes “Plaza Central de Villa El Salvador” (en adelante “el Opositor”) se opone al presente procedimiento de venta directa (fojas 130).

13. Que, con escrito presentado el 6 de abril de 2018 (S.I. N° 12164-2018), “la Asociación” adjunta copia del Anexo de la Ordenanza N° 993, la cual aprobó el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de parte del distrito de Villa El Salvador conformante del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana (fojas 136).

14. Que, mediante escrito presentado el 20 de abril de 2018 (S.I. N° 14478-2018), “el Opositor” solicita una cita con los funcionarios de esta Subdirección (fojas 141). En ese sentido, con Oficio N° 1019-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo de 2018 (fojas 147) se le otorgó lo peticionado.



15. Que, con Memorando N° 1610-2018/SBN-DGPE-SDS del 11 de mayo de 2018 (fojas 149) la Subdirección de Supervisión nos traslada los descargos presentados por “la Asociación” (fojas 150 al 161).

16. Que, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación descrita en los considerandos que anteceden, y emitió el Informe Preliminar N° 551-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2018 (fojas 167), complementado con el Informe Preliminar N° 614-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2018 (fojas 171), determinado respecto de “el predio” que cuenta con zonificación E1 (centro de Educación Básica), y el uso permisible compatible es local de educación básica, de conformidad con la Ordenanza N° 620-MML, Reglamentaria del proceso de aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, y el Plano de zonificación aprobado mediante la Ordenanza N° 933-MML; por lo que, no es compatible con el uso de comercial con giro de mercado minorista.

17. Que, con escrito presentado el 13 de julio de 2018 (S.I. N° 26008-2018), modificado con el escrito presentado el 23 de julio de 2018 (S.I. N° 27096-2018) “el Opositor” adjunta, entre otros, la documentación siguiente: 1) copia de la partida registral N° 12624834 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 180); 2) copia simple del certificado de posesión emitido por “la Asociación” el 13 de junio de 2016 (fojas 191); 3) declaración jurada del impuesto predial de los años 2010 y 2016 (fojas 192 al 199); y, 4) copia simple del Informe N° 0004182-SGFT-GAT/MVES emitido por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador el 4 de octubre de 2016 (fojas 203).

18. Que, mediante escrito presentado el 17 de agosto de 2018 (S.I. N° 30451-2018) “la Asociación” solicita la desafectación administrativa de un área de 925,00 m<sup>2</sup> (fojas 209), para lo cual adjunta, entre otros, la documentación siguiente: 1) copia certificada de la partida registral N° 12350648 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 213 al 220); 2) copia certificada de la partida registral n° P03058799 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 221 y 222); 3) plano perimétrico – ubicación emitido el 15 de diciembre de 2016 (fojas 223); 4) copia certificada de la partida registral N° 11234348 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 232 al 236); 5) copia certificada del convenio interinstitucional celebrado entre la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador y “la Asociación” el 20 de agosto de 2002 (fojas 237 y 238); 6) copia certificada de la Asamblea General de Elecciones de “la Asociación” (fojas 254 al 258); y 7) copia de los carnet de los socios de “la Asociación” (fojas 259 y 260).

19. Que, con escrito presentado el 24 de octubre de 2018 (S.I. N° 38724-2018), “la Asociación” precisa que la solicitud de desafectación descrita en el considerando que antecede se refiere al área de 458,82 m<sup>2</sup> y no sobre los 925,00 m<sup>2</sup>.

20. Que, en ese sentido, de acuerdo a lo indicado en el informe preliminar descrito en el décimo considerando de la presente resolución, el área de 0,27 m<sup>2</sup> (0,06% de “el predio”) se encuentra afectada en uso a favor del Ministerio de Educación, el cual viene destinándolo a la Institución Educativa N° 6065 – Perú Inglaterra, la cual constituye un bien de dominio público, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>2</sup>.

21. Que, ahora bien, respecto al área de 459,20 m<sup>2</sup> (99,94% de “el predio”) inscrita a favor del Estado en la partida registral N° P03058799 del Registro Predial Urbano, corresponde que esta Subdirección proceda a evaluar la petición de venta directa en la medida que se encuentra dentro de nuestra competencia. Asimismo, cabe precisar que para realizar la venta directa de un bien de dominio público – como es en el

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **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 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.



## **RESOLUCIÓN N° 1072-2018/SBN-DGPE-SDDI**

caso concreto – resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para ser destinado a la prestación de uso o servicio público, debiendo para ello cumplir con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN.

22. Que, en ese sentido, “la Asociación” 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.

23. Que, del documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, “la Asociación” señala que en “el predio” vienen realizando, entre otros, venta de ropa, calzados y productos de primera necesidad, de lo cual se advierte que “el predio” viene siendo destinado para realizar actividades comerciales (fojas 1 al 3).

24. Que, tal como se indicó en el Informe Preliminar descrito en el décimo sexto considerando de la presente resolución, se determinó que “el predio” cuenta con zonificación E1 (centro de Educación Básica) y el uso permisible compatible es local de educación básica, de conformidad con la Ordenanza N° 620-MML, Reglamentaria del proceso de aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, y el Plano de zonificación aprobado mediante la Ordenanza N° 933-MML, no siendo compatible con la actividad que desarrolla “la Asociación” (comercio).

25. Que, en virtud de lo expuesto, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 0,27 m<sup>2</sup> (0,06%) se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Educación y constituye un bien de dominio público, por lo tanto no puede ser objeto de disposición por parte de esta Superintendencia; y, ii) 459,20 m<sup>2</sup> (99,94% de “el predio”), cuenta con zonificación de Educación Básica (E1), zonificación que es incompatible con la actividad que viene realizando “la Asociación” (comercio).

26. Que, habiéndose determinado la improcedencia del presente procedimiento, carece de objeto que esta Subdirección se pronuncie en relación al escrito de oposición citado en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

27. 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° 1482-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1239-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES MULTICENTRO DE VILLA EL SALVADOR**, representada por su presidente Aurelio Liñán Huaman, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Carece de objeto pronunciarse sobre la oposición formulada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES "PLAZA CENTRAL" DE VILLA EL SALVADOR**, representado por su presidente Rodelinda Adalvina De La Cruz Palomino, al presente procedimiento, toda vez que el mismo ha concluido con la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por "la Asociación".

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 4°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que evalúe conforme a sus atribuciones.

**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