



RESOLUCIÓN N° 0034-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 1234-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **FÉLIX MATIAS ROJAS ZAVALA, BETSABE RUTH GUARDAMINO ROSAS, ROGGER BECKER ROJAS GUARDAMINO, YEYMY KATHERINE POLO LÓPEZ, MARCO ANTONIO ROJAS GUARDAMINO y JHEFERSON MATIAS ROJAS GUARDAMINO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio con un área de 6 781,13 m², ubicado al Sur de Cerro Colorado y al Norte de la Asociación de Criadores Porcino Cerro Verde, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,


CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.


2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") 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 la SBN.

3. Que, mediante escritos presentados el 5 de diciembre de 2019 (S.I. N° 38935-2019) y 10 de diciembre de 2019 (S.I. N° 39404-2019), **FÉLIX MATIAS ROJAS ZAVALA, BETSABE RUTH GUARDAMINO ROSAS, ROGGER BECKER ROJAS GUARDAMINO, YEYMY KATHERINE POLO LÓPEZ, MARCO ANTONIO ROJAS GUARDAMINO y JHEFERSON MATIAS ROJAS GUARDAMINO** (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de "los administrados" (fojas 7-12); **2)** copias simples del acta de matrimonio, otorgado por el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil – RENIEC el 23 de mayo de 2016 (fojas 13); **3)** copias simples






del acta de nacimiento, otorgado por el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil – RENIEC el 13 de abril de 2015 (fojas 14-15); **4)** copia simple de la Resolución N° 0647-2019/SBN-DGPE-SDAPE emitida por esta Superintendencia el 26 de julio de 2019 (fojas 16); **5)** certificado literal de la partida registral N° 14406203 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 18); **6)** copia simple del plano perimétrico – ubicación (fojas 21); **7)** certificados negativos de propiedad expedidos por la Oficina Registral de Lima el 2 de diciembre de 2019 (22-27); **8)** copia simple de la Resolución Directoral N° 082/92-UAD.L.C., emitida por el Ministerio de Agricultura el 12 de marzo de 1992 (fojas 28); **9)** constancia de posesión emitido por la asociación de criadores de Ganado Porcino Cerro Verde San Gabriel Alta (fojas 29); **10)** copia simple de la constancia de posesión especial N° 1257-2017-SGPUCOPHU-GDU/MVMT, emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 12 de octubre de 2017 (fojas 30); **11)** copia simple de la constancia de posesión especial N° 1258-2017-SGPUCOPHU-GDU/MVMT, emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 12 de octubre de 2017 (FOJAS 31); **12)** copias simples de la declaración jurada de autoavalúo, correspondientes al periodo 2019, 2017, (fojas 33 – 34 al,36); **13)** copia simple de la data básica del predio correspondiente al periodo 2017 (fojas 37, 38, 39 y 40); **14)** copia simple de la declaración del impuesto predial, emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 41 al 43); **15)** copia simple de los tributos municipales correspondientes a los periodos 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, emitidos por la Municipalidad distrital de villa María del Triunfo (fojas 44 al 55); **16)** nueve (9) imágenes impresas (fojas 56 al 64); **17)** plano perimétrico – ubicación PP´1 (fojas 65); y, **18)** copia simple del certificado de posesión de terreno emitido por la Asociación de Criadores de Ganado Porcino y Pecuaria el 11 de noviembre de 1995 (fojas 69).



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 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 la solicitud.

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, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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° 0034-2020/SBN-DGPE-SDDI



8. Que, en ese sentido ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 35-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2020 (fojas 70), determinándose respecto de "el predio", lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14406203 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 18), con CUS N° 141078.
- ii) Según imágenes satelitales en el período 2010-2018, se advierte que el predio es de forma irregular, con pendiente moderada, el enero de 2010, febrero de 2013 y en diciembre de 2018, el área ocupada ha variado de aproximadamente 1 226 m² (18.08 %) a 1 071,30 m² (12.80 %), no se observa cerco perimétrico.
- iii) Conforme a la Ficha Técnica N° 0841-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de junio de 2019 (fojas 77), de la inspección ocular realizada el 30 de mayo de 2019 al predio estatal de 6 781,13 m², se encuentra parcialmente ocupado, se observó que al interior del predio los ocupantes se dedican a la crianza de animales como vaca, chanco y aves de corral, asimismo se encontraron tres viviendas, 2 de ellas de madera con techo de calamina y 1 de material noble con techo de calamina.
- iv) Recae en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1084-MML.




9. Que, en el caso concreto, "los administrados" solicitan 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 éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



10. Que, es pertinente mencionar que "los administrados" indican en su solicitud que están utilizando "el predio" para uso de vivienda, labores agropecuarias de crianza de ganado porcino y biohuerto (fojas 1).


11. Que, de acuerdo al Informe Preliminar señalado en el octavo considerando de la presente resolución, según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1084-MML, "el predio" se encuentra totalmente superpuesto en zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista) siendo que el artículo 8° de la referida ordenanza señala expresamente lo siguiente: *"Prohibir la ocupación de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento*



vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física”, por lo que se concluye que la zonificación sobre la que recae “el predio”, es incompatible al uso que “los administrados” vienen realizando sobre el mismo; dado que está expresamente señalado en la citada Ordenanza, que está prohibida la ocupación sobre estas áreas.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el párrafo anterior, ha quedado demostrado que “los administrados” no cumplen con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” en la medida que el uso para el cual destinan “el predio” es incompatible con la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP; motivo por el cual su solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “los administrados”.



14. Que, de otro lado, corresponde 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 046-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020 y el Informe Técnico Legal N.º 038-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FÉLIX MATIAS ROJAS ZAVALA, BETSABE RUTH GUARDAMINO ROSAS, ROGER BECKER ROJAS GUARDAMINO, YEYMY KATHERINE POLO LÓPEZ, MARCO ANTONIO ROJAS GUARDAMINO y JHEFERSON MATIAS ROJAS GUARDAMINO**, 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 expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 20.1.1.8.




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