

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0391-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 951-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION ASENTAMIENTO HUMANO NUEVO MUNDO DE PUCUSANA**, representada por su presidente Carlos Vásquez Moscoso, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 78 858,59 m², ubicado a la margen derecha de la Carretera de ingreso del Balneario de Pucusana, altura del Km 5 + 100, con frente a la Asociación de Propietarios y poseedores de terrenos "Cerro Colorado" y Colegio Nacional Manuel F. Calvo y Pérez, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA y su 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 17 de noviembre de 2017 (S.I. N° 40307- 2017) la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO NUEVO MUNDO DE PUCUSANA**, representada por su presidente Carlos Vásquez Moscoso (en adelante "la Asociación") solicita la venta directa de "el predio" por posesión consolidada (literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", fojas 1. Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** plano de localización y ubicación suscrito por el ingeniero civil Enrique Hurtado Mendoza Núñez en 2017 (Lámina U-01) (fojas 3); y, **2)** plano de límites del A.A.H.H. suscrito por el ingeniero civil Enrique Hurtado Mendoza Núñez en 2017 (Lámina L-01) (fojas 4).

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 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, 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.

7. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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.

9. Que, evaluada la documentación técnica anexada por “la Asociación”, se elaboró el Informe Preliminar N° 247-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo del 2018 (foja 6) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la SBN, en la partida registral N° 11574089 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 9), con CUS N° 39053;
- ii. Se observan vías que no se encuentran reglamentadas por el MTC, las cuales fueron digitalizadas para tener un área aproximada de ocupación, resultando un área de 8 548,48 m².
- iii. Según el plano de reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo del distrito de Pucusana que forma parte de las áreas de tratamiento normativo I y IV - Balnearios del Sur de Lima Metropolitana, aprobado mediante Ordenanza N° 1086-MML, el área de 55 242,41 m² (representa el 70.05% de “el predio”) se encuentra sobre zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista) y el área de 23 626,18 m² (representa el 29.95% de “el predio”) se encuentra sobre zonificación ZRE (Zona de Recreación Especial).

iv. Según imágenes satelitales del Google Earth desde el año 2013 empieza la ocupación, situación que se confirma con la imagen del CONIDA.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando anterior, esta Subdirección mediante el Oficio N° 720-2018/SBNSDDI del 3 de abril de 2018, solicitó a PROVIAS NACIONAL informe si sobre “el predio” existen vías superpuestas y, de ser el caso, indique su área de afectación; siendo que, ante el requerimiento efectuado, mediante el Oficio N° 6819-2018-MTC/20.15 del 27 de abril de 2018 (S.I. N° 17048-2018) (foja 13), PROVIAS NACIONAL informó que “el predio” no colinda con la Red Vial Nacional de competencia del Ministerio de Transporte y Comunicaciones y que se encontraría sobre vías de tipo “Vecinal o Rural”.

11. Que, esta Subdirección mediante el Oficio N° 3665-2018/SBNSDDI de 5 de diciembre de 2018, reiterado mediante los Oficios N° 1264-2019/SBNSDD, N° 4133-2019/SBNSDDI y N° 538-2020/SBNSDDI del 27 de marzo de 2019, 12 de noviembre de 2019 y 12 de febrero de 2020, solicitó a la Municipalidad Distrital de Pucusana, informe si sobre “el predio” existen vías superpuestas y, de ser el caso, indique su área de afectación; siendo que, ante el requerimiento efectuado, mediante el oficio N° 062-2020-AL/MDP del 26 de febrero de 2020 (S.I. N° 05432-2020) (foja 18), la Municipalidad Distrital de Pucusana remitió los Informes N° 127-2020/SGOPyC/MDP y N° 080-2020-GDU/MDP, así como los planos del Asentamiento Humano Nuevo Mundo (cd).

12. Que, en virtud de la documentación técnica remitida por PROVIAS y la Municipalidad Distrital de Pucusana, se emitió el Informe Preliminar Ampliatorio N° 735-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2020 (foja 23), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- I. No se superpone con vías y que del área de circulación que se observa es producto de la lotización proyectada no reglamentada.
- II. Según el plano de reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo del distrito de Pucusana que forma parte de las áreas de tratamiento normativo I y IV - Balnearios del Sur de Lima Metropolitana, aprobado mediante Ordenanza N° 1086-MML, el área de 55 242,41 m² (representa el 70.05% de “el predio”) se encuentra sobre zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista) y el área de 23 626,18 m² (representa el 29.95% de “el predio”) se encuentra sobre zonificación ZRE (Zona de Recreación Especial).

13. Que, en el caso concreto, “la Asociación” solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77¹¹ de “el Reglamento”, según la cual se advierten 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, 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.

14. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la “Directiva N°006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente, **ii)** el predio está destinado a usos habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en “el predio”.

15. Que, en ese orden de ideas, corresponde que esta Subdirección evalúe si “la Asociación” cumple con los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, conforme se detalla a continuación:

- i. Del contenido de la solicitud “la Asociación” indica que de acuerdo al inciso 5 del artículo 2° de la Constitución Política del Perú, es derecho del ciudadano peruano tener un predio donde vivir, indicando además que pretenden adquirir “el predio” para vivienda y que estarían ejerciendo posesión de manera pacífica, continua y permanente desde el 2010.

- ii. Que, de acuerdo a lo señalado en el ítem ii) del décimo segundo considerando de la presente Resolución, 55 242,41 m² (representa el 70.05% de “el predio”) recae en zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista) y 23 626,18 m² (representa el 29.95% de “el predio”) en zonificación ZRE (Zona de Recreación Especial), según el plano de reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo del distrito de Pucusana, aprobado mediante Ordenanza N° 1086-MML.
- iii. Al respecto, el artículo 8° de la Ordenanza N° 1086-MML prevé que está prohibida la ocupación de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como de las áreas calificadas como Riesgo Geotécnico RG y las 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.
- iv. Asimismo, según el artículo 10° de la Ordenanza N° 1086-MML se establece como Zona de Reglamentación Especial (ZRE) al área ubicada con frente a la Vía de Ingreso a la Zona Urbana de Pucusana denominada Cerro Colorado, en parte de la cual, se vienen dando usos diversos en lotes de gran dimensión, en donde la Municipalidad Distrital en un plazo de ciento ochenta (180) días calendario, deberá realizar un planeamiento integral que defina los usos del suelo y la vialidad considerando condicionantes de seguridad física para la utilización del suelo. Dicha propuesta con la opinión favorable del Instituto Metropolitano de Planificación, deberá ser presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación mediante Ordenanza Metropolitana.
- v. Que, el numeral 9) del artículo 101° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, define a la Zona de Reglamentación Especial (ZRE), como el área urbana y área urbanizable, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico que son desarrolladas urbanísticamente mediante el Plan Específico para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano - ambiental. Las áreas de protección se incluyen en esta zonificación.
- vi. En tal sentido, el uso que le pretende dar “la Asociación”, no está señalado dentro de los usos permitidos para la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) y la Zona de Reglamentación Especial (ZRE), con lo cual se incumple con uno de los requisitos de la causal referida a la existencia de compatibilidad de uso.

16. Que, ha quedado demostrado que “la Asociación” no cumple 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 pretende destinar “el predio” es incompatible con las zonificaciones vigentes; motivo por el cual su solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

17. 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.º 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° 501-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2020, y, el Informe Técnico Legal N° 456-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2020.

[1] Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACION ASENTAMIENTO HUMANO NUEVO MUNDO DE PUCUSANA**, representado por su presidente el Sr. Carlos Vásquez Moscoso, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO