



RESOLUCIÓN N° 1053-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 147-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARÍA DEL CARMEN ASENCIOS DELGADO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 8 325.25 m², ubicada en Calle Los Girasoles Parcela 01 manzana A, Asociación de Parceleros los Bosques de José Gálvez, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 49056206 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39714, 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.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 escrito presentado el 12 de febrero de 2018 (S.I. N° 4532-2018) **MARÍA DEL CARMEN ASENCIOS DELGADO** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" indicando que este se encuentra dedicado a la actividad agropecuaria (cultivo de plantas y crianza avícola) (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** certificado de búsqueda catastral expedida por la Oficina Registral de Lima, el 11 de agosto de 2017 (fojas 4); **c)** plano perimétrico de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Alberto Montes Valenzuela en junio de 2017 (fojas 5); **d)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Alberto Montes Valenzuela, 16 de junio de 2017 (fojas 6); **e)** copia del título de propiedad otorgado por la Comunidad Campesina de Llanavilla el 13 de mayo de 1993 (fojas 8); **f)** constancia de posesión N° 577-2016-MDP/GDUR emitida por la Municipalidad Distrital de



Pachacamac el 14 de abril de 2016 (fojas 9); **g)** certificado literal del título archivado N° 1122935 correspondiente a la constitución de la Asociación de Parceleros Los Bosques de Pachacamac, expedida por la Oficina Registral de Lima, el 2 de setiembre de 2015 (fojas 10); **h)** certificado literal de la partida registral N° 13337474 del registro de personas jurídicas, de la oficina registral de Lima (fojas 25); **i)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo (HR) correspondiente al año 2016 (fojas 27); y, **j)** recibos de pago emitidos por la Comunidad Campesina de Llanavilla (fojas 28).



4. Que, el procedimiento 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 complemente 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.

8. Que, en ese sentido ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 294-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2018 (fojas 31), determinándose respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 49056206 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 39714 (fojas 31); **ii)** se advierte que sobre el predio inscrito en la partida antes mencionada recaen servidumbres inscritas, además de anotaciones respecto de Prescripciones Adquisitivas de Dominio, cuyas áreas involucradas no fueron identificadas de manera gráfica, no siendo posible determinar su relación gráfica con “el predio”; **iii)** “el predio”, forma parte de un área reconocida como Protección y Tratamiento Paisajístico (PTP), de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1084-MML.



9. Que, en el caso concreto, “la administrada” 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



RESOLUCIÓN N° 1053-2019/SBN-DGPE-SDDI

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 si bien es cierto “la administrada” indica en su solicitud que está utilizando “el predio” para la actividad agropecuaria (cultivos de plantas y crianza de avícola) no es menos cierto que en el referido escrito menciona que su domicilio real está ubicado en “el predio” y que en la memoria descriptiva ha indicado que “el predio” se encuentra cercado con material consistente en palos de eucaliptos y alambres, dentro del cual se encuentra construida una vivienda de material prefabricado con ambientes subdivididos como sala, comedor, cocina, baño dormitorio; por lo que se colige que “la administrada” estaría utilizando “el predio” como vivienda.

11. Que, de acuerdo al Informe Preliminar señalado en el sétimo 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 “la administrada” viene 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 “la administrada” 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 destina “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 “la administrada”.

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.

15. Que, por otro lado, según se advierte de la partida registral N° 49056206 del Registro de Predios de Lima, actualizada, se encuentra pendiente de inscripción el título N° 02219878-2019.

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 1252-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 1287-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARÍA DEL CARMEN ASENCIOS DELGADO**, 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.



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