



RESOLUCIÓN N° 1251-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 818-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES LOS VIÑEDOS DE ATE VITARTE**, representada por Felipe De la Cruz Quispe, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio con un área de 71 324.46 m², ubicada en el Asentamiento Humano Santa María, distrito de Ate, 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 escrito presentado el 12 de agosto de 2019 (S.I. N° 26754-2019), la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES LOS VIÑEDOS DE ATE VITARTE** (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia a color del acta de fundación de “la Asociación”, de fecha 10 de enero de 1999 (fojas 4); **2)** copia simple de la resolución de sub gerencia N° 177, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 29 de setiembre de 2009 (fojas 11); **3)** copia simple de la resolución de sub gerencia N° 891, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 30 de diciembre de 2010 (fojas 13); **4)** copia simple



de la constancia de posesión N° 3871-2013, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 28 de noviembre de 2013 (fojas 16); **5)** copia simple de la constancia de posesión N° 2411-2011, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 22 de marzo de 2011; **6)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR-PU), correspondiente al periodo 2019 (fojas 20-21); **7)** copia simple de la constancia de posesión N° 9314-2010 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 23 de noviembre 2010 (fojas 22); **8)** copia simple de la solicitud N° 26778-2014, presentada el 14 de agosto de 2017 (fojas 23); **9)** copia simple de la resolución N° 403-2014/SBN-DGPE-SDDI de fecha 6 de mayo de 2014 (fojas 24); **10)** copia simple de la resolución de sub gerencia N° 057-2018, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 21 de febrero de 2018 (fojas 27); **11)** copia simple de la partida registral N° 11823162 del registro de personas jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 29); **12)** copia simple de la partida registral N° 14316367 del registro de predios de la Oficina egistral de Lima (fojas 37); **13)** copia simple del plano de ubicación (fojas 40); y, **14)** copia simple del plano de trazado y lotización (fojas 41).



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 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.

8. Que, en ese sentido ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1097-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre de 2019 (fojas 42), determinándose respecto de "el predio", lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 1251-2019/SBN-DGPE-SDDI



- i) 53 078.45 m² (representa el 74.39 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14316367 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 46), con CUS N° 132877.
- ii) 18 265.27 m² (representa el 25.60 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de COFOPRI en la partida N° P02106182 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 49).
- iii) 10.11 m² (representa el 0.01 % de “el predio”), no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.
- iv) 869 14 m² (representa el 1.22 % de “el predio”), se encuentra superpuesto con la concesión minera denominada ECCO DOS, cuyo titular es Jorge Enrique Carlos Oyague Jackson, con código N° 010055305 en estado vigente, titulado.
- v) Recae en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1099-MML.
- vi) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en mayo del 2008 se ubica en ladera de cerro de topografía accidentada parcialmente ocupado por edificaciones tipo vivienda dispersa (15%); en marzo del 2010 la ocupación se incrementó (30%); en abril del 2015, se visualiza la consolidación de las edificaciones, observándose trazos de lotización y ocupación alineada formando manzanas (70%); y, en diciembre de 2018, la ocupación se ha incrementado acorde con el entorno urbano (80%).
- vii) Sobre un área de 101 183.87 m², asociada al CUS N° 132877, se constató ocupación de la Asociación de Vivienda “Los Viñedos de Ate Vitarte” y la Asociación de Vivienda “El Cuadro Barbadillo Alto”, según Ficha Técnica N° 294-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 59).



9. Que, respecto a las áreas a las que se hace referencia en los ítems ii), iii) y iv) del considerando precedente, esta Superintendencia no puede evaluar y/o aprobar acto de disposición alguno, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32¹ concordado con lo dispuesto en el artículo 48² de “el Reglamento”. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área de 10.11 m², que se encuentra sin inscripción registral.

10. Que, en el caso concreto, “la Asociación” solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual se advierte

¹ Artículo 32°

1) 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.

² Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)



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.

11. Que, habiéndose determinado que el área remanente de 53 078.45 m² (representa el 74.39 % de “el predio”), se encuentra inscrita a favor del Estado y constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, corresponde que esta Subdirección evalúe si cumple los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, conforme se detalla a continuación:



11.1. De las imágenes satelitales del Google Earth³, en el periodo comprendido entre el 22 de mayo de 2008 al 19 de diciembre de 2018, “el predio” se encuentra parcialmente ocupado; siendo que, en mayo del 2008, se encuentra ocupado **por edificaciones tipo vivienda** dispersa (15%), en marzo del 2010 la ocupación se incrementó (30%); en abril del 2015, se visualiza consolidación de las edificaciones, observándose trazos de lotización y ocupación alineada formando manzanas (70%) y en diciembre de 2018, la ocupación se incrementó acorde con el entorno urbano (80%).



11.2. De la copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 891 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 30 de diciembre de 2010 (fojas 13), que resuelve otorgar la visación de los planos N° 329-2010-SGPUC-GDU/MDA y memoria descriptiva para el terreno de 71 324.46 m², se advierte que en su tercer considerando, describe lo siguiente: « (...) la “Asociación de Pobladores Los Viñedos de Ate Vitarte” cuenta con Plano N° 051-2009-SGPUC-GDU/MDA aprobado por Resolución de Sub Gerencia de Sub Gerencia N° 177-2009 de fecha 29 de setiembre de 2009, la misma que se aprueba con 219 **lotes de vivienda**, dicha visación se modifica por la presente, incorporando a 78 **lotes de vivienda** (...);» por lo que se colige que “la administrada” estaría utilizando “el predio” como vivienda.

11.3. Que, de acuerdo a lo señalado en el ítem v) del octavo considerando de la presente resolución, “el predio” recae sobre zonificación PTP (Zona de Protección de Tratamiento Paisajista), de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1099-MML.



11.4. Al respecto, el artículo 10° de la referida ordenanza señala expresamente lo siguiente: “Prohibir la ocupación (habilitación y edificación) en áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como en 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 se permitirá única y exclusivamente arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física”; en tal sentido, el uso que le da “la Asociación” a “el predio” (vivienda), no está señalado dentro de los usos permitidos para la zonificación, con lo cual se incumple con uno de los requisitos de la causal referida a la existencia de compatibilidad de uso.

³Directiva N° 006-2014-SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”
6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.



RESOLUCIÓN N° 1251-2019/SBN-DGPE-SDDI

12. 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 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, 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.° 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, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 1488-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N.° 1506-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE POBLADORES LOS VIÑEDOS DE ATE VITARTE**, 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES