

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1287-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de diciembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1290-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES VILLA FRANCIA SANTA CLARA ATE – VITARTE**, representado por su presidente Rolando del Río Medina, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 14 605,54 m² (área gráfica 14 608,74 m²), ubicado en la zona 5, Sector Catastral 27 a la altura km. 11,5 de la Av. Nicolás Ayllón (Carretera Central) en la zona de Santa Clara, Distrito de Ate, 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; 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 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 04 de diciembre de 2019 (S.I. N° 38814-2019), la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES VILLA FRANCIA SANTA CLARA ATE – VITARTE**, representado por su presidente Rolando del Río Medina (en adelante “la administrada”), solicitó la venta directa de “el predio”, alegando la posesión consolidada y manifestando encontrarse ocupando en su totalidad la referida área con uso de vivienda (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Certificado Literal de la partida registral N° 11714603 del



registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 3); **b)** copia simple del Certificado de Vigencia del Registro de Personas Jurídicas – Libro de Asociaciones de la Oficina Registral de Lima expedido el 21 de noviembre de 2019 (fojas 9); **c)** copia simple de la resolución de Sub gerencia N° 101-2017 del 06 de febrero de 2017 emitida por la Municipalidad de Ate (fojas 11); **d)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 02 de agosto de 2019 (fojas 12); **e)** Certificado Literal de la partida registral N° 11361900 del registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 14); **f)** Certificado Literal de la partida registral N° 11414020 del registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 17); **g)** copia simple de la resolución de Sub gerencia N° 256-2017 del 16 de octubre de 2008 emitida por la Municipalidad de Ate (fojas 19); **h)** copia simple de la memoria descriptiva de “el predio” suscrita por ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel en febrero de 2007 (fojas 21) **i)** Constancia N° 041-2019-MDA/GDA-SGGRD emitida por la Municipalidad distrital de Ate el 19 de setiembre de 2019 (fojas 29); **j)** copia simple del documento sobre ejecución de obras de electrificación emitido por Luz de Sur el 24 de agosto del 2010 E (fojas 30); **k)** copia simple del memorándum N° 0214-2017-MDA/GPE-SGP, emitido por la sub gerencia de presupuesto de la Municipalidad de Ate del 23 de noviembre de 2017 (fojas 31); **l)** copia simple del padrón de asociados, agrupados por manzanas (fojas 32); **m)** copia fedateada de la Constancia de posesión N° 234-2009 emitida por la Municipalidad de Ate el 09 de febrero de 2009 (fojas 36); **n)** copia fedateada de las Declaraciones Juradas de Impuesto Predial correspondiente al año 2019 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 37, 38, 43, 44, 47, 48, 50 y 51); **ñ)** copia fedateada de las Constancia de posesión N° 4372-2011 emitida por la Municipalidad de Ate el 10 de agosto de 2011 (fojas 40); **o)** copia fedateada de la Constancia de posesión N° 861-2014 emitida por la Municipalidad de Ate el 21 de marzo de 2014 (fojas 42); **p)** copia fedateada de las Constancia de posesión N° 236-2009 emitida por la Municipalidad de Ate el 09 de febrero de 2009 (fojas 46); y, **q)** copia simple del Plano de Ubicación N°145-2008-SGPUC-GDU/MDA del 16 de octubre de 2008 (fojas 53).

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, 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 la solicitud.

6. 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,



RESOLUCIÓN N° 1287-2019/SBN-DGPE-SDDI

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.

7. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1593-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2019 (fojas 54), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 6 898,84 m² (que representa 47.22 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 11361900 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con Código Único SINABIP – CUS N° 37186 (fojas 58); **ii)** 7 709,90 m² (que representa el 52.78 % de “el predio”) forma parte de un predio de mayor extensión que se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11414020 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con Código Único SINABIP – CUS N° 37280 (fojas 60); y, **iii)** “el predio” se encuentran en la Zona denominada Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, que no es compatible con el desarrollo de actividades urbanas como vivienda o industria.

8. Que, de acuerdo a lo indicado en el párrafo precedente “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad. 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 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 una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

9. Que, de la solicitud presentada por “la administrada” (foja 1), se advierte que “el predio” vendría siendo utilizado como vivienda. Al respecto, de acuerdo al Informe Preliminar señalado en el séptimo considerando de la presente resolución, según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1099-MML publicada el 12 de diciembre del 2007, “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 las áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), así como la de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamiento Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.*



10. Que, en tal sentido, cualquier uso diferente al antes indicado devendrá en incompatible. Asimismo, el Reglamento Nacional de Edificaciones señala acerca de la exclusión de habilitaciones urbanas en zonas *de riesgo para la salud e integridad física de los pobladores* de acuerdo al literal c) del Artículo 4 de la Norma GH.10 del Título II de Habilitaciones Urbanas; por lo que se concluye que la zonificación sobre la que recae “el predio”, es incompatible al uso que “la administrada” realiza sobre el mismo; dado que está expresamente señalado en la citada Ordenanza, que está prohibida la ocupación sobre estas áreas.

11. 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.

12. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos presentados por “la administrada”.

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 del 2017, el Informe de Brigada N° 1504-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2019; el Informe Técnico Legal N° 1540-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1541-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **ASOCIACIÓN DE POBLADORES VILLA FRANCIA SANTA CLARA ATE – VITARTE**, representado por su presidente Rolando del Río Medina, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de 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