



RESOLUCIÓN N° 280-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de marzo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 881-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **PROGRAMA DE VIVIENDA MIRAMAR DE PUENTE PIEDRA - PROVIMIPP**, representada por su presidente Néstor González Canal, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 892 408,80 m², ubicado a la altura del Km. 36.5 de la carretera Panamericana Norte, parte alta del distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-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 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 19 de julio de 2018 (S.I. N° 26806-2018) Programa de Vivienda Miramar de Puente Piedra - PROVIMIPP, representada por su presidente Néstor González Canal (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de su presidente (fojas 5); **2)** certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **3)** partida registral N° 13975669 del Registro de Asociaciones de la Oficina Registral de Lima (fojas 10); **4)** copia simple del testimonio de su constitución (fojas 13); **5)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" del 8 de julio de 2017 (fojas 20); **6)** 4 fotografías (fojas 23); **7)** copias simples de los planos perimétricos y localización de julio de 2017 (fojas 26 y 28); y, **8)** plano de ubicación y localización de julio de 2017 (fojas 27).



4. Que, mediante escrito presentado el 25 de septiembre de 2018 (S.I N° 35327-2018), "la administrada" adjunta entre otros los documentos siguientes: **1)** copia simple de la asamblea general extraordinaria de 28 de abril de 2018 (fojas 32); y, **2)** copia simple del certificado de vigencia emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 35).

5. 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, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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").

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

7. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección 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, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

8. Que, por su parte 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.

9. Que, 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 1089-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2018 (fojas 37) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

Área (m ²)	Titularidad	%	Partida	Restricciones
724 728,72	Estado	81,21	42647683	Afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú en virtud de la Resolución Suprema N° 449 del 13.11.1962. Además el área de 557 677,12 m ² (representa el 79,95 %) se encuentra afectado con el Ecosistema Frágil denominado "Loma de Carabaylo" reconocida mediante Resolución



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 280-2019/SBN-DGPE-SDDI


				Ministerial N° 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013.
12 734,59	Estado	1,43	13409088	Afectado en uso a favor del Ministerio de Ambiente para que lo destine a el "Parque Ecológico Nacional Antonio Raymondi".
461,38	Estado	0,05	12869866	Afectado con el Ecosistema Frágil denominado "Loma de Carabaylo" reconocida mediante Resolución Ministerial N° 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013.
10 686,28	Estado	1,20	12903048	Afectado con el Ecosistema Frágil denominado "Loma de Carabaylo" reconocida mediante Resolución Ministerial N° 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013.
52 993,71	Estado	5,94	12424565	Afectado con el Ecosistema Frágil denominado "Loma de Carabaylo" reconocida mediante Resolución Ministerial N° 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013.
5 592,04	Estado	0,63	12903080	Afectado con el Ecosistema Frágil denominado "Loma de Carabaylo" reconocida mediante Resolución Ministerial N° 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013.
8 447,90	Estado	0,95	12903680	8 065,69 m ² se encuentra afectado con el Ecosistema Frágil denominado "Loma de Carabaylo" reconocida mediante Resolución Ministerial N° 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013" y el área de 382,21 m ² (0,04 %) se encuentra en zonificación Protección y Tratamiento Paisajístico – PTP
964,80	Estado	0,11	12587495	Se encuentra en zonificación Protección y Tratamiento Paisajístico – PTP
98,91	Estado	0,01	12587802	Se encuentra en zonificación Protección y Tratamiento Paisajístico – PTP
186,54	Estado	0,02	13781851	Se encuentra en zonificación Protección y Tratamiento Paisajístico – PTP
30 500,09	Cofopri	3,42	P01329112	Se superpone con el área matriz de la posesión informal denominada Asentamiento Humano Centro Poblado 6 de Abril
5 115,40	Cofopri	0,57	P01342490	Se superpone con el área matriz de la posesión informal denominada Asentamiento Humano 5 de Octubre
39 898,46	Sin inscripción	4,47	--	----



12. Que, respecto a el área de 737 463,31 m² (representa el 82,64 % de “el predio”) se ha determinado que recaen actos de administración (afectación en uso) otorgados a favor del Ministerio de Defensa-Ejército del Perú y del Ministerio del Ambiente, por lo que constituye en su totalidad un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”².




13. Que, respecto al área de 77 799,1 m² (representa el 8,73 % de “el predio”) se superpone con las Lomas de Carabaylo reconocidas como Ecosistema Frágil inscrita en la lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego, sobre la cual no se pueden desarrollar actividades que afecten la cobertura vegetal, el uso sostenible y la conservación del recurso forestal debiendo tener en cuenta que dada su condición de ecosistema frágil, el Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas de conformidad con el artículo 68° de la Constitución Política del Perú, al igual que la Política Nacional Forestal y de Fauna Silvestre, aprobada mediante Decreto Supremo N° 009-2013-MINAGRI, que señala como objetivo general el contribuir con el desarrollo sostenible del país a través de una adecuada gestión del Patrimonio Forestal y de Fauna Silvestre de la Nación. En consecuencia, ello implicaría establecer una restricción en cuanto a su disposición, previa determinación de la capacidad de uso mayor de la tierra en la cual se encuentren los recursos forestales; dado que las actividades a realizar en el área deben estar destinadas a la conservación y protección de la diversidad biológica de flora y fauna silvestre.



14. Que, respecto a el área de 35 615,49 m² (representa el 3,99 % de “el predio”), no constituye un bien de titularidad del Estado, por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el octavo y décimo considerando de la presente resolución sólo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado.

15. Que, el área de 39 898,46 m² (representa el 4,47 % de “el predio”) no cuenta con inscripción registral, motivo por el cual no puede ser objeto de venta directa de conformidad con la normativa señalada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución concordado con el artículo 48° de “el Reglamento”³. No obstante ello, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.



16. Que, asimismo respecto del 0,18 % de “el predio” (1 632,46 m²) esta Subdirección procede a evaluar su petición en la medida que esta área constituye un bien de dominio privado de titularidad del Estado. En tal sentido, “el administrado” 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 concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

¹ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² Artículo 2° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:
(...)

a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

³ Artículo 48°.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.



RESOLUCIÓN N° 280-2019/SBN-DGPE-SDDI

17. Que, en su solicitud de venta directa que corre a fojas 1 "la administrada" señala que su solicitud tiene como finalidad adquirir "el predio" para fines de vivienda.

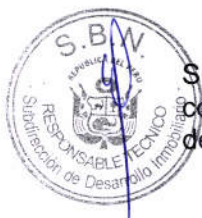
18. Que, de acuerdo al Informe Preliminar señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML, el 0,18 % de "el predio" se encuentra superpuesto en zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista) siendo que el 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"*; con lo cual podemos advertir que, sobre las áreas calificadas con este tipo de zonificación, no se pueden desarrollar actividades con fines de vivienda, conforme lo establece el artículo 8° de la citada ordenanza.

19. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, ha quedado demostrado que "el administrado" 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 0,18 % de "el predio" (vivienda) es incompatible con la zonificación Protección y Tratamiento Paisajístico – PTP, área en la que solo se deberá promover proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física; razón por la cual dicha área tampoco puede ser materia de venta directa.

20. Que, en virtud a lo señalado en los considerandos precedentes, existen razones suficientes para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada"; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

21. 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° 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°314-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2019; y, el Informes Técnicos Legales Nros. 0346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo del 2019





SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por el **PROGRAMA DE VIVIENDA MIRAMAR DE PUENTE PIEDRA - PROVIMIPP**, representada por su presidente Néstor González Cana, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conformes a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 20.1.1.8



Maria Rosa Quintanilla Larico
Arg. MARÍA ROSA QUINTANILLA LARICO
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES