



RESOLUCIÓN N° 645-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 968-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MÓNICA DEL PILAR MONTENEGRO ZÚÑIGA** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área inscrita en la partida registral N° 11539843 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, ubicado en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, que según la documentación técnica es de 10 371,97 m²; en adelante "el predio";

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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 14 de noviembre de 2017 (S.I. N° 39912-2017) **MÓNICA DEL PILAR MONTENEGRO ZÚÑIGA** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", amparándose en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de su DNI (no legible) (fojas 5); **2)** memoria descriptiva firmado por el arquitecto Carlos Enrique Roel Montellanos con C.A.P. 1799 (fojas 3 al 9); **3)** copias legalizadas de instrucciones generales, declaraciones juradas de autoavalúo y determinación de arbitrios municipales de los años 2013, 2014, 2015 (fojas 4 al 23); **4)** copia legalizada de la cuenta de deuda de años anteriores del Impuesto Predial y Arbitrios 2013 (fojas 24); **5)** copia



legalizada recibos por conceptos de pago arbitrios e impuesto predial del 2011, 2014 y 2015 (fojas 25 al 32); **6)** copia simple de estado de cuenta corriente año 2011 y 2015 (fojas 33 al 38); **7)** copia simple de Resolución N°02 emitida por la Subgerencia de Ejecutora Coactiva de la Gerencia de Rentas y Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 39); **8)** copia legalizada de la Constancia de Posesión N°041/DDU/MDP/01 del 11 de junio de 2001, otorgado por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 40); **9)** copia legalizada de la Autorización de Cerco del 20 de agosto de 2001, otorgado por la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 40); y, **10)** Plano Perimétrico y de Localización (plano P-1) de octubre de 2014, firmado por el arquitecto Carlos Enrique Roel Montellanos con C.A.P. 1799 (fojas 42).

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, 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.

6. 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 las solicitudes.

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 el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 1385-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2018 (fojas 43 al 46), así como se procedió a evaluar los antecedentes registrales de "el predio", concluyendo, entre otros, lo siguiente: **i)** 9 539,00 m² (91.97% de "el predio") se encuentra en ámbito del predio de mayor extensión denominado "Parcela C", inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° 11539843 del Registro de La Oficina Registral de Lima, identificado con el CUS 37658 y el área remanente de 832,97 m² (8.03% de "el predio") se encuentra en ámbito sin inscripción registral; **ii)** respecto a la zonificación, el área aproximada de 5 779,12 m² (55,72%) cuenta con zonificación PTP- Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, de los cuales 5 688,85 m² se encuentra en el ámbito del CUS 37658 y 90,27 m² en ámbito sin inscripción registral; en un área de 4 411,55 m² (42,53%) cuenta con zonificación AP- Agropecuaria, de los cuales 3 850,15 m² se encuentran en el ámbito del CUS 37658 y 561,40 m² en ámbito sin inscripción registral; y el área restante de 181,30





RESOLUCIÓN N° 645-2019/SBN-DGPE-SDDI

m² (1,75%) no cuenta con zonificación toda vez que recae en la proyección de vía denominada "Vía de Ingreso a Pucusana", superpuesto en ámbito sin inscripción registral; según el Plano de Zonificación (P-01) del distrito de Pucusana, aprobado mediante la Ordenanza N°1086-MML del 18.10.2007 en el Área de Tratamiento Normativo IV, y su adenda la Ordenanza 1614-MML del 05.07.2012; y, **iii**) no es posible determinar la correspondencia de los documentos presentados por "la administrada", en cuanto no consignan información técnica suficiente para identificar la ubicación de los predios a los que refieren.



9. Que, en cuanto al área de 832,97 m² (8,03 % de "el predio") se determinó que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que no es posible realizar acto de disposición sobre este de acuerdo al artículo 48^o de "el Reglamento" y al quinto considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado.



10. Que, en relación al área de 9 539,00 m² (91,97% de "el predio") que es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad corresponde que esta Subdirección evalúe si la solicitud de venta directa presentada por "la administrada" cumple con los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". En ese contexto, en cuanto a la referida causal se establecen cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de "el 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.



11. Que, en virtud de lo expuesto en el octavo considerando y en relación al área de 9 539,00 m² (91,97% de "el predio") inscrito a favor del Estado en la referida Partida Registral N.° 11539843, se colige que el área de 5 688,85 m² se superpone con **zonificación PTP** – Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, el cual de acuerdo al artículo 8° de la Ordenanza N° 1086-MML, publicada el 26 de octubre de 2007 en el diario Oficial "El Peruano" sólo se permite realizar proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física, estando prohibida la ocupación sobre éstas áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como de las áreas calificadas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos, y el área de 3850.15 m² que se superpone con zonificación **AP**-Agropecuaria, el cual es destinado para actividad Agropecuaria², por lo tanto no cumple con los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento".

¹ 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.

² De acuerdo a lo indicado en el Informe Preliminar N° 1385-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2018, "el predio" no se encuentra en ámbito en el

12. Que, por lo antes expuesto ha quedado demostrado que el 8,03% de "el predio" no se encuentra inscrita a favor del Estado por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno y en cuanto al 91,97% de "el predio" su uso es incompatible con la zonificación por lo que la solicitud no cumple con los requisitos para la venta directa por causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta de "la administrada" y disponer el archivo definitivo una vez consentida la presente resolución.

13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.° 0784 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del 2019 y el Informe Técnico Legal N.° 0806-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del 2019.

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **MONICA DEL PILAR MONTENEGRO ZUÑIGA**, respecto de "el predio", por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I.N.° 20.1.1.8



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

que se aplique la Ordenanza N°1614-MML, que establece el cambio de zonificación de Zonas Agropecuarias a Industria Liviana-I2 y Residencial de Densidad Media-RDM, de los terrenos ubicados en el Fundo Quipa Parcela 3 y Fundo Colorado de propiedad del Sr. Raúl Lostaunau del Solar; toda vez que según la visualización de la base temática de SUNARP que obra en la Superintendencia, las matrices que corresponderían a dichos fundos no se encuentran superpuestos con "el predio"