



RESOLUCIÓN N° 0690-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 217-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR “VIRGEN DE LA CANDELARIA MOYA”**, representado por su vice-presidente José Hernán Peña Ozeta, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 14 294,75 m², ubicado a la altura del Km. 30,50 de la Carretera Panamericana Norte, margen izquierda de la ruta Lima – Ancón, en el distrito de Puente Piedra, 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.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 47º y 48º 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 13 de marzo de 2018 (S.I. N° 08072-2018) la **AGRUPACIÓN FAMILIAR “VIRGEN DE LA CANDELARIA MOYA”** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando el literal c) del artículo 77º de “el Reglamento”, alegando que éste se encuentra destinado a uso de vivienda familiar (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 2); **b)** copia simple de la solicitud N° 25790-2014 (fojas 5); **c)** certificado literal de la partida registral N° 13586284 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 9); **d)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Manuela Muñoz Arriola en febrero de 2017 (fojas 11); **e)** copia simple de la memoria descriptiva del plano de trazado y lotización (fojas 13); **f)** copia simple de la carta N° 059-2017/GPV-MDPP, emitida por

la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 22 de febrero de 2017 (fojas 18); **g)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 056-2017/GPV-MDPP, emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 22 de febrero de 2017 (fojas 19); **h)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 030-2017/SGCSPU-GDU-MDPP, emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 24 de febrero de 2017 (fojas 22); **i)** copia simple del certificado de posesión, emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 19 de diciembre de 2005 (fojas 24); **j)** copia simple de los recibos de pago, emitidos por la Municipalidad distrital de Puente Piedra (fojas 25); **k)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR-PR) del periodo 2015 (fojas 26 y 27); **l)** copia simple del plano de trazado y lotización (PTL-1), de febrero de 20 suscrita por el arquitecto Manuela Muñoz Arriola en febrero de 2017 (fojas 29); y, **m)** copia simple del plano perimétrico (PP-1), suscrita por el arquitecto Manuela Muñoz Arriola en febrero de 2017 (fojas 28).

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, 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 evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, elaborando el Informe Preliminar N° 683-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2018 (fojas 34), el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Desarrolladas las coordenadas del plano perimétrico PP-1 (Datum PSAD 56), se obtiene un polígono con un área de 12 400,93 m², advirtiéndose que discrepa con el área solicitada (14 294,75 m²), para efectos de la presente evaluación se consideró el área obtenida de la documentación técnica.

- ii. 10 382,13 m² (representa el 83,72 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13586284 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 95453; donde el área de 9 429,55 m² (representa el 76,04 % de “el predio”) recae en zonificación PTP – Protección de Tratamiento Paisajista y el área de 952,58 m² (representa el 7,68 % de “el predio”) recae en ámbito sin zonificación.
- iii. 1 037,78 m² (representa el 8,37 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13740346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 100695; donde el área de 809,86 m² (representa el 6,53 % de “el predio”) recae en zonificación PTP – Protección de Tratamiento Paisajista y el área de 227,92 m² (representa el 1,84 % de “el predio”) recae en ámbito sin zonificación.
- iv. 981,02 m² (representa el 7,91 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral; donde el área de 417,35 m² (representa el 3,37 % de “el predio”) recae en zonificación PTP – Protección de Tratamiento Paisajista y el área de 563,67 m² (representa el 4,54 % de “el predio”) recae en ámbito sin zonificación.
- v. **10 656,76 m²** (representa el 85,93 % de “el predio”) se encuentra en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP y **1 744,17 m²** (representa 14,07 % de “el predio) en un ámbito sin zonificación, **aparentemente vías**, según el plano de zonificación de Puente Piedra, aprobado con Ordenanza Municipal N° 1105-MML del 13 de diciembre de 2007.
- vi. Según las imágenes satelitales del Google Earth, se constituye en ladera de cerro, en el 2011 se encontraba desocupado en su totalidad, visualizándose en el 2017 parcialmente ocupado (85 % de “el predio”).

9.- Que, respecto al área de **981,02 m²** (7,91 % de “el predio”), al haberse determinado que se encuentra en un ámbito sin antecedente registral, esta Superintendencia no es competente para evaluar y/o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo dispuesto en el artículo 48°^[1] de “el Reglamento”. 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 atención a lo indicado en el ítem v) del octavo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección mediante Oficio N° 195-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2019 (fojas 37), reiterado con el Oficio N° 1829-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2019 (fojas 41), solicitó a la Municipalidad Metropolitana de Lima informe si sobre “el predio” recae una vía de circulación y de ser el caso, precise el porcentaje de superposición.

11.- Que, mediante los Oficios N° 338-2019/SBN-DGPE-SDDI y N° 3399-2019/SBN-SGPE-SDDI del 31 de enero y 4 de octubre de 2019, respectivamente, esta Subdirección pretendió informar a “la administrada” el requerimiento descrito en el considerando anterior; sin embargo, estos no pudieron ser notificados, conforme se advierte del acta de constancia de la notificación del 4 de febrero de 2019 (fojas 38) y del informe de devolución de la notificación del 9 de octubre de 2019 (fojas 64).

12.- Que, ante el requerimiento efectuado, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Oficio N° 978-2019-MML-GDU-SPHU del 25 de junio de 2019 (S.I. N° 20766-2019), informó que “el predio” no se encuentra afectado por vía de jerarquía metropolitana de conformidad con el Plano de Sistema Vial Metropolitano de Lima aprobado mediante Ordenanza N° 341-MML, indicando que se encontraría afecto por una vía de carácter local, cuyo trazo y módulos viales se definen en la habilitación urbana del predio y de su entorno inmediato (predios colindantes).

13.- Que, en atención a lo informado por la Municipalidad Metropolitana de Lima, esta Subdirección mediante Oficio N° 2227-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2019 (fojas 53), reiterado con el Oficio N° 2753-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2019 (fojas 55), solicitó a la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, informe si sobre “el predio” recae una vía de

circulación y de ser el caso, precise el porcentaje de superposición.

14.- Que, en atención al requerimiento efectuado, la Subgerencia de Catastro y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, mediante los Oficios N° 083-2019/SGCPU-GDU-MDPP y N° 100-2019/SGPU-GDU-MDPP, presentados el 11 y 26 de setiembre de 2019 (S.I. N° 30088-2019 y S.I. N° 31933-2019), informó que, según el plano de zonificación aprobado por la Ordenanza N° 1105-MML, la zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), la zona de Educación Básica (E1) y la zona de Residencial de densidad Media (RDM) se encuentran separados por un espacio de transición el cual será definido en el proceso de habilitación urbana de dichos predios.

15.- Que, en virtud a lo informado por la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Municipalidad distrital de Puente Piedra, esta Subdirección, con la finalidad de ampliar el diagnóstico técnico detallado en el octavo considerando de la presente Resolución, elaboró el Informe de Preliminar N° 1187-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2019 (fojas 67), el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. No se encuentra afectado por vía de jerarquía metropolitana, de conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado por Ordenanza 341-MML.
- ii. No existen vías locales aprobadas, sin embargo, existen vías no aprobadas que sirven para la circulación de las posesiones informales asentadas.
- iii. 10 656,76 m² (representa el 85,93 % de “el predio”) se encuentra en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP y 1 744,17 m² (representa 14,07 % de “el predio) en un ámbito sin zonificación; y,
- iv. Según las imágenes satelitales del Google Earth de octubre de 2019, se observa que “el predio” se ubica en ladera de cerro y cima, de pendiente pronunciada, las ocupaciones abarcan aproximadamente 95 % de “el predio”.

16.- Que, de acuerdo a lo informado por la Municipalidad Metropolitana de Lima y por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra corresponde que esta Subdirección evalúe sólo el área 11 419.91 m² (representa el 92.09% de “el predio”), por cuanto constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, en adelante “el área disponible”; teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77°^[2] de “el Reglamento”: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “primer requisito”); **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles (en adelante “segundo requisito”); **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte de “el predio” (en adelante “tercer requisito”); y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente (en adelante “cuarto requisito”); 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.

17.- Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

18.- Que, en el caso concreto, de las imágenes satelitales del Google Earth^[3], se advierte que en el año 2011 “el predio” se encontraba desocupado en su totalidad; y, en el año 2017 se visualiza ocupación parcial en un 85%; asimismo, visualizado el Sistema Nacional de Información de Bienes Estatales – SINABIP, aplicativo con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte en el legajo digital que corresponde al CUS N° 95453, que obra la Ficha Técnica N° 2168-2017/SBN-DGPE-SDS, que contiene la inspección realizada el 5 de octubre de 2017”, en el que se indica

que un área de 9 540.27 m² (representa el 70.92% de “el predio”) viene siendo ocupada por la Asociación Evangélica Internacional Grupos Familiares Xtianos GFX; en ese sentido, se concluye que “la administrada” no ejerce posesión consolidada respecto de “el predio”, con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual no cumple con el “primer requisito”.

19.- Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde precisar que 10 239,41 m² (representa el 82.57 % de “el predio”) si bien se encuentra inscrito a favor del Estado, cuenta con zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista^[4], incompatible con el uso que manifiesta darle “la administrada”, toda vez que de acuerdo con lo señalado en su solicitud está siendo destinado para uso de vivienda familiar; razón por la cual no cumple con el “cuarto requisito” en dicho porcentaje de “el predio”.

20.- Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “la administrada” no cumple con dos de los requisitos descritos en el décimo sexto y décimo séptimo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y el uso compatible con la zonificación vigente; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

21.- Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

22.- Que, 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.

23.- Que, es preciso informar que, corresponde prescindir de las observaciones formuladas por esta Subdirección a través del Oficio N° 2193-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2019 (fojas 49) respecto a los requisitos formales de la solicitud de venta directa. Cabe precisar que, el referido documento no fue notificado a “la administrada”; por lo que este no produce sus efectos, de conformidad con lo establecido en el numeral 16.1 del artículo 16 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

24.- Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, es preciso manifestar que, esta Subdirección prescinde del Oficio N° 3897-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2019 (fojas 70), y reiterado mediante Oficio N° 01773-2020/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2020 (fojas 72), con la que se requirió información a la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, de conformidad con lo prescrito en el numeral 185.1^[5] del artículo 185 de la Ley del Procedimiento Administrativo General

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 804-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2020 y el Informe Técnico Legal N.º 792-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2020.

[1] 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.

[2] Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[3] Directiva 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.

4) Artículo 8° de la Ordenanza 1105-MML

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, por lo que dicha área no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

5) **Artículo 185.- Omisión de información**

1. De no recibirse el informe en el término señalado, la autoridad podrá alternativamente, según las circunstancias del caso y relación administrativa con el informante: prescindir del informe o citar al informante para que en fecha única y en una sesión, a la cual puede asistir el administrado, presente su parecer verbalmente, de la cual se elaborará acta que se adjuntará al expediente, sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el funcionario culpable de la demora.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR "VIRGEN DE LA CANDELARIA MOYA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, que proceda de conformidad con 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.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario