



RESOLUCIÓN N° 0910-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de diciembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 853-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **YANET FLORES CONDORI** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 320,75 m², ubicado en la Mz. A, Lt. 18 de la Asociación de Vivienda de Santa Clara, falda de cerro Colorado, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima; 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 19 de noviembre de 2020 (S.I. N° 20160-2020) **YANET FLORES CONDORI** (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: **a)** copia del plano de ubicación – localización, lamina PU-01 suscrita por el arquitecto Manuel Emiliano Vargas Cubas (fojas 2-3); **b)** copia del plano perimétrico, lamina PP-01 suscrita por el arquitecto Manuel Emiliano Vargas Cubas (fojas 4 y 7); y, **c)** copia de la memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Manuel Emiliano Vargas Cubas (fojas 5).

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 complemente 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.° 01258-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2020 (fojas 8), en el cual se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 290,72 m² (90.64% de “el predio”) se encuentra en ámbito del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° 13354987 del Registro de la Oficina Registral de Lima, identificado con el CUS 101734 y el área remanente de 30,02 m² (9.36% de “el predio”) se encuentra en ámbito de inscripción registral.
- ii. “La administrada” no ha presentado documentación para establecer su posesión.
- iii. Según las imágenes del Google Earth durante el período del 11/2009 al 02/2020, se ha verificado que se trata de un terreno ubicado en zona de expansión urbana, de topografía inclinada, ubicada en faldas de cerro, de suelo rocoso – arcilloso, sin delimitación física. Asimismo, se observa lo siguiente: **1)** En imágenes de 11/2009 a 12/2013, se encuentra desocupado en su totalidad; **2)** En las imágenes a partir de 03/2014, se encuentra ocupado parcialmente en un área de 26 m² (8.33% de “el predio”); **3)** En las imágenes a partir de 02/2015 se advierte que incrementa la ocupación en un 30.5 m² (9.78% de “el predio”), cuyas imágenes se mantienen durante el período de 02/2020.
- iv. Revisada la Ficha Técnica N° 0515-2014/SBN-DGPE-SDAPE respecto a la inspección realizada el 24 de julio de 2014, signada al CUS N° 101734, se advierte que se trata de un suelo rocoso, arcilloso, que presenta pendiente moderada, no cuenta con servicios básicos, observándose construcciones de material noble, madera y techo de calamina, habilitado por 20 familias aproximadamente y un muro de contención.

v. Se encuentra sobre zonificación PTP-Zona de Protección y Tratamiento Paisajista; según el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana Ate, aprobado mediante la Ordenanza N°1099-MML publicada el 12.12.2007, en el Área de Tratamiento Normativo I-II-IV, y según certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios que genera la municipalidad describe la zonificación PTP, no compatible con el uso de vivienda.

9. Que, en cuanto al área de 30,02 m² (9.36% de “el predio”) se determinó que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre este de acuerdo al artículo 48°^[1] 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 290,72 m² (90.64% 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 290,72 m² (90.64% de “el predio”) inscrito a favor del Estado en la referida Partida Registral N.° 13354987, se colige que se superpone con **zonificación PTP** – Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, el cual de acuerdo al artículo 10° de la Ordenanza N° 1099-MML, publicada el 12 de diciembre de 2007 en el diario Oficial “El Peruano”, Prohíbe la ocupación (habilitación y edificación) en áreas 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 Humano. **En estas áreas se permitirá única y exclusivamente arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de proyección y seguridad física**, por lo tanto no cumple con los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.

12. Que, por lo antes expuesto ha quedado demostrado que el 9,36% 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 área de 90,64% 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, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la administrada”.

14. 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, el Informe de Brigada N.°1014-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre del 2020 y el Informe Técnico Legal N.° 1050-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre del 2020.

[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.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **YANET FLORES CONDORI**, 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

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario (e)