



RESOLUCIÓN N° 0003-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de enero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 224-2015/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **WALTER ANAYA GONZALES**, representante de la **ASOCIACIÓN EVANGÉLICA MISIONERA BELÉN DEL PERÚ** mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 5,268.66 m², ubicado a la altura del Km. 12,80 en la Av. Nicolás Ayllón (Carretera Central), distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N° 13354591 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la Ley), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el Reglamento), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 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 24 de marzo de 2015 (S.I. N° 06268-2015), Walter Anaya Gonzales, representante de la Asociación Evangélica Misionera Belén Del Perú "en adelante el administrado", solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento". Para tal efecto, presentan los siguientes documentos: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad del representante (fojas 5); **2)** copia simple de la Partida N° 11258022 emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima el 28 de abril de 2014 (fojas 6 a 8); **3)** Copia Simple del Acta de Sesión de Asamblea General Extraordinaria realizada el 7 de diciembre de 2014 (fojas 09 a 13); **4)** copia simple del plano perimétrico-ubicación de "el predio" suscrito por el Ing. Samuel Beltrán Guerrero Guerrero, en marzo de 2012 (fojas 14); **5)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el Ing. Samuel Beltrán Guerrero Guerrero en marzo de 2012 (fojas 15 a 16); **6)**

copia simple de la Partida N° 13354591 de "el predio" expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima el 6 de enero de 2015 (fojas 17 a 19); **7)** Copia legalizada del Certificado de Posesión N° 007-2003, expedido por la Municipalidad Distrital de Ate el 17 de febrero de 2003 (fojas 20); **8)** copia legalizada del Registro de Padrón de Socios (fojas 22 a 59); **9)** copia del escrito presentado el 22 de diciembre del 2014 ante la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 60); **10)** copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedido por la Municipalidad Distrital de Ate el 12 de noviembre de 2014 (fojas 61 a 62); y, **11)** Fotos de "el predio" (fojas 63 a 64).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, en adelante "El Reglamento" y sus modificatorias, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la compraventa directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN. Cabe precisar, que el supuesto invocado por "el administrado", es el literal c) del artículo 77° del citado "Reglamento", que dice:

(...)
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 indubitadamente 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.

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva."

5. 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 -Unidad Orgánica competente- 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 "Directiva N° 006-2014/SBN".

6. 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.

7. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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



RESOLUCIÓN N° 0003-2016/SBN-DGPE-SDDI

(calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 812-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2015 (fojas 65), se determinó respecto de "el predio", lo siguiente:

(...)

4.1 El predio materia de solicitud con un área de 5,268.66 m² se encuentra inscrito en la Partida N° 13354591 del registro de predios de Lima (Oficina Registral de Lima), a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

4.2 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con la base gráfica de solicitudes de ingreso, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone con las siguientes solicitudes de ingreso: 13407-2011, 01581-2012 y 11648-2012.

4.3 Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana (según ordenanza N° 620-MML, la misma que fue derogada por la ordenanza 1862 a excepción de su artículo 30, complementado por la ordenanza N° 1099-MML del 30-11-2007 y publicado el 12-12-2007), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra totalmente en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP).

(...)"

10. Que, del informe glosado en el décimo considerando de la presente resolución y de la revisión de los antecedentes registrales se advierte respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la Partida N° 13354591 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; ii) se encuentra en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), conforme lo previsto por la Ordenanza N° 620-MML, derogada por la ordenanza 1862, complementada por la Ordenanza N° 1099-MML.

11. Que, el artículo 70° de la Constitución Política establece que: "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. (...)".

12. Que, por su parte, el artículo 957° del Código Civil prescribe que la propiedad **queda sujeta a la zonificación**, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.

13. Que, el artículo 10° de la Ordenanza N° 1099-MML sobre la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista **prohíbe la ocupación (habilitación y edificación) en áreas calificadas 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 Humanos. En estas áreas se permitirá única y exclusivamente arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física**.



14. Que, en tal sentido, de la conformidad con la normatividad glosada en los considerandos precedentes, podemos concluir que el derecho de propiedad no es un derecho absoluto, pues cuenta con limitaciones, entre las que se encuentra la zonificación, entendida como el conjunto de normas y disposiciones técnicas, legales y administrativas que busca la más adecuada utilización de la tierra.

15. Que, en virtud de lo expuesto, al haber quedado demostrado que "el predio" se encuentra dentro de Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), y siendo que el uso que "el administrado" viene dándole a éste es para "culto religioso" conforme lo indica en su solicitud de venta directa (fojas 1) no es compatible con la zonificación, motivo por el cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por el administrado y disponerse el archivo del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión – SDS, para que proceda conforme a sus atribuciones.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde a esta Subdirección, una vez consentida la presente resolución, derivar el expediente a la Subdirección de Supervisión - SDS, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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° 15-94-JUS, de fecha 08 de Abril de 1994 y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y el Informe Técnico Legal N° 863-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2015.


SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud compraventa directa presentada por **WALTER ANAYA GONZALES**, representante de la **ASOCIACIÓN EVANGÉLICA MISIONERA BELÉN DEL PERÚ**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente Resolución.

Artículo 3° Derivar una vez consentida la presente resolución, el expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.


ABOG. Carlos Rastegui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES