



RESOLUCIÓN N° 204-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 078-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION LOS FRUTALES DEL PALOMAR**, representado por su presidente **LOLO FRANCISCO AMBROSIO JESÚS**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 23 876,25 m², inscrito a favor del Estado en la partida N° 13069356 del Registro de Predios de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima, ubicado a la altura del KM. 16 de la Av. Nicolás Ayllón, al costado del Parque Industrial N° 1 de la Zona "C" Huaycán, distrito de Ate, 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, 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") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 27 de setiembre de 2016 (S.I. N° 02622-2017), la Asociación los Frutales del Palomar, representado por Lolo Francisco Ambrosio Jesús, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: i) copia de su Documento Nacional de Identidad y copia del Documento Nacional de Identidad de Walter Baltazar Meza (foja 3 y 4); ii) certificado



de vigencia del 8 de noviembre de 2016 emitido por la Zona registral N° IX-Sede Lima SUNARP (foja 5); **iii**) copia de la partida N° 11255661 del Registro de Persona Jurídicas zona registral N° IX Sede Lima (foja 6 y 7); **iv**) copia simple de la carta poder de noviembre de 2016 (foja 8); **v**) constancia de posesión del 2 de julio de 1999 emitido por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán (foja 9); **vi**) Resolución N° 81-CEC-CUAH-0 del 17 de setiembre de 2003 emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán (foja 10); **vii**) memoria descriptiva de la Asociación los Frutales del Palomar sin fecha de emisión suscrito por Samuel Beltran Guerrero Guerrero (foja 11 y 12); **viii**) Acta de compromiso del 15 de octubre de 2002 emitido por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán (foja 13); **ix**) certificado catastral del 20 de julio de 2004 emitido por la SUNARP (foja 14 y 15); **x**) listado general de cuentas corrientes del 22 de noviembre de 2016 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate (foja 18 y 19); **xi**) recibos Nros. 193510, 1938511, 1938512, 0305523, 0305524 y 0305525 del 20 de marzo de 2015 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate (foja 20 y 51); **xii**) memoria descriptiva del plano perimétrico de noviembre del 2016 suscrito por la arquitecta Ana Maria Alba Prado (fojas 22 y 23); **xiii**) certificado de zonificación y vías N° 1722-216-MML-GH DU-SPHU del 24 de agosto de 2016 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 24 y 25); **xiv**) plano perimétrico y localización de noviembre de 2016 suscrito por Ana Maria Alba Prado (foja 26); **xv**) impuesto predial y arbitrios 2016 con fecha de recepción el 29 de noviembre de 2016 emitido por la Municipalidad de Ate (fojas 27 al 29); **xvi**) constancia de no adeudo N° 1142-2016-MDA-GAT-SGRROT del 24 de noviembre de 2016 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate (foja 30); **xvii**) Resolución Prefectural N° 875-2003-G-1508/P-LIMA del 5 de agosto de 2003 emitido por el Ministerio del interior (foja 31); **xviii**) copia certificada N° 212 del 19 de julio de 2004 emitido por la Policía Nacional del Perú (foja 32); **xix**) copia literal del Título Archivado N° 694351 del 24 de julio de 2013 emitido por la Gerencia de propiedad inmueble de la SUNARP (foja 33 al 36); **xx**) copia de la Resolución N° 009-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero de 2013 emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (fojas 38 y 39); **xxi**) memoria descriptiva N° 0300-2012/SBN-DGPE-SDAPE (foja 39 y 41); **xxii**) memorándum N° 245-2013-ZR. N° IX-IR-52 del 26 de julio de 2013 e informe técnico N° 11521-2013-SUANRP-Z.R N° IX/OC del 5 de agosto de 2013 emitido por la SUANRP (foja 42 al 45); y, **xxiii**) copia de la Resolución N° 537-2014/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2014 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (foja 46 al 48).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. 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 “la Directiva N° 006-2014/SBN”.



RESOLUCIÓN N° 204-2017/SBN-DGPE-SDDI

7. 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.

8. 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.

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

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

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 125-2017/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2017 (fojas 49), mediante el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

4.1 Comparado “el predio “que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); éste se visualiza gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto con el predio inscrito a **favor del Estado** en la Partida Registral N° **13069356**, del Registro Predios de la Oficina Registral de Lima con Registro SINABIP N° 21418 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 79814.

4.2 Respecto a la determinación de la zonificación de “el predio”, indicamos que “el administrado” presentó el Certificado de Zonificación y Vías N° 1722-2016-MML-GDU-SPHU, emitido el 24 de agosto del 2016, por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el cual indica que “el predio” presenta zonificación **Protección y Tratamiento Paisajista – PTP**, según plano de zonificación vigente, conforme con la Ordenanza N° 1099 – MML. Corroborado en gabinete conforme con el Plano de Zonificación del Distrito de Ate, aprobado con dicha Ordenanza publicada el 12.12.2007, se determinó que se encuentra totalmente en **PTP**. Según el artículo 10° de la citada Ordenanza, se prohíbe la ocupación (habilitación y edificación) en áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajística (PTP) así como en las áreas calificadas como Riesgo Geotécnica RG y las declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. Solo se permite la arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.



(...)"

12. Que, de la revisión del informe descrito en el considerando que antecede así como de la evaluación de la aludida partida N° 13069356, se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado, entiéndase representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida N° 13069356 (fojas 59) en mérito de la Resolución N° 009-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero de 2013; y, **ii)** cuenta con zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista-PTP, aprobado por Ordenanza 1099-MML del 12 de diciembre de 2007 de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

13. Que, en el caso concreto "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.

14. Que, corre a fojas 1 el escrito presentado el 26 de enero de 2017 (S.I N° 02622-2017) en el cual el presidente de "el administrado" señala que su representada es una asociación con fines de vivienda de interés social; lo que también ha sido recogido en la memoria descriptiva de "el predio" (fojas 22) y corroborado en la Ficha Técnica N° 0246-2012/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de setiembre de 2012, según la cual se verificó edificaciones precarias (fojas 51). En tal sentido, de los aludidos documentos se colige que "el administrado" viene destinando "el predio" para los fines de vivienda.

15. Que, tal como se indicó en el Informe de Brigada descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución, se procedió a revisar el certificado de zonificación y vías N° 1722-2016-MML-GDU-SPHU del 24 de agosto de 2016 (fojas 24), según el cual "el predio" se encuentra totalmente en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), aprobada con Ordenanza N° 1099-MML la cual establece en su artículo 10° que 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, precisando además que en estas áreas se permitirá única y exclusivamente arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física".

16. Que, por su parte "el administrado" mediante escrito presentado el 14 de marzo de 2017 (S.I. N° 07573-2017) (fojas 57), alega que tiene conocimiento pleno que la zonificación establecida en "el predio" es zona de habilitación recreacional (ZHR) y zona de protección y tratamiento paisajista (PTP). Al respecto, lo alegado ha quedado totalmente desvirtuado con el certificado de búsqueda catastral presentado por el propio administrado y descrito en el décimo quinto considerando de la presente resolución, según el cual, la zonificación es sólo Zona de Protección y Tratamiento Paisajista - PTP.

17. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el administrado" viene destinando "el predio" para los fines de vivienda, evidenciándose que el uso para el cual lo destina actualmente es incompatible con la zonificación vigente, en la cual sólo se permite única y exclusivamente arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista, protección y seguridad física y no actividades urbanas con fines de vivienda; razón por la cual la solicitud deviene en improcedente al haberse determinado que no se cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", tal como se indicó en el décimo séptimo considerando de la presente resolución.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 204-2017/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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 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° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 0242-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud venta directa presentada por la **ASOCIACION LOS FRUTALES DEL PALOMAR**, representado por su presidente **LOLO FRANCISCO AMBROSIO JESUS**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Poner en conocimiento la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8



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