



RESOLUCIÓN N° 263-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de abril de 2017

VISTO:

El Expediente N° 545-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **OLGA MALLMA HUACCAYCACHACC**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 141.60 m² ubicado en el lote 16, manzana C del Asentamiento Humano "Vista Alegre de la Panamericana Sur", distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P03252440 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 38409, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013-VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 28 de enero de 2016 (S.I N° 17121-2016), Olga Mallma Huaccaycachacc (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" por causal c) establecida en el artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - los documentos siguientes: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** copia certificada del certificado de



búsqueda catastral emitido por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP del 16 de junio de 2016 (fojas 3); **c)** plano de perimétrico y localización de junio de 2016 suscrito por Deni Chipana Huacles (fojas 4 y 5); **d)** memoria descriptiva de junio de 2016, suscrito por Deni Chipana Huacles (fojas 7); **e)** copia certificada de la partida N° P03252440 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 8 al 13); **f)** copia legalizada de la copia certificada N° 184CSJM emitido por la Policía Nacional del Perú - PNP el 22 de febrero de 2004 (fojas 14); **g)** copia certificada de la constancia de posesión N° 584-2016-SGOPGT-GDU-MDSJM emitido por la Municipalidad de San Juan de Miraflores el 1 de abril de 2013 (fojas 15); **h)** copia simple de la solicitud de publicidad registral de febrero de 2010 emitido por la SUNARP (fojas 16); **i)** copia simple del recibo N° 1682308 expedido por Luz del Sur (fojas 18); **j)** cuatro fotografías (fojas 19 y 20); copia simple de la Resolución N° 745-2015/SBN-DGPE-SDAPE expedido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal del 27 de agosto de 2015 (foja 21 al 24); y, **k)** copia simple de una carta poder otorgada por “la administrada” en favor de José Feliciano Parraga Allca para realizar todo tipo de gestión y/o trámites (foja 25).



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 compraventa directa se encuentran 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, 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 esta 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”.

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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 263-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se elaboró el Informe de Brigada N° 1107-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2016 (fojas 26), según el cual, concluye respecto a “el predio”, lo siguiente:

“(…)

3.1 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** inscrito en la Partida Registral N° P03252440 de la Oficina Registral de Lima con Registro SINABIP N° 14155 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 38409 con Uso: (AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO-EDUCACION).

3.2 Se revisó el asiento 00003 de la Partida N° P03252440, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, la COFOPRI afecta en Uso el predio inscrito en esta partida a favor de Ministerio de Educación, sin embargo mediante la Resolución N° 745-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 27 de agosto de 2015 se declara la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad.

3.3 Se procedió a consultar en la Base Gráfica de “COFOPRI”, que se accede a manera de consulta, se ubicó el Plano de Trazado y Lotización N° 0076-COFOPRI-2002-GT, del Asentamiento Humano Vista Alegre de la Panamericana Sur, visualizándose en el cuadro General de distribución de Áreas, que “el predio” ha sido aprobado como Área de Equipamiento Urbano-Educación.


“(…)”

11. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando que antecede y de la revisión efectuada a la Partida N° P03252440 se concluye respecto a “el predio” lo siguiente: i) fue objeto de formalización de la propiedad informal, el cual concluyó con la emisión del título de Afectación en Uso s/n de fecha 27 de noviembre de 2002, por el cual la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI afectó en uso “el predio” a favor del Ministerio de Educación, por un plazo indefinido, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (destinado a educación), según consta en el Asiento 00003 de la indicada partida registral (fojas 11); ii) mediante Resolución N° 745-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto de 2015, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE declaró la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad y la inscripción de dominio a favor del Estado, tal como consta en los Asientos 00004 y 00005 de la mencionada partida (fojas 12 y 13). Cabe precisar que, si bien es cierto se encuentra inscrito a favor del Estado, así como que se ha extinguido la aludida afectación; también lo es que proviene de un proceso de formalización de la propiedad informal en la que COFOPRI determinó que corresponde a un equipamiento urbano, bien de dominio público.


12. Que, en tal sentido para realizar la venta directa de un bien de dominio público como en el caso en concreto – resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para ser destinado a la prestación de uso o servicio público, debiendo para ello “la administrada” cumplir con acreditar la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.




13. Que, conforme a lo expuesto en la evaluación descrita en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, y de la valoración conjunta de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución esta Subdirección emitió el Oficio N° 1993-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de setiembre de 2016 (en adelante “el Oficio”) (fojas 32), según el cual se le requirió a “la administrada” presente el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que permita establecer la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación vigente. Asimismo se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444.



14. Que, se puede apreciar que “el Oficio” fue recibido por “la administrada” en el domicilio señalado en su solicitud de venta directa (fojas 1), el 19 de setiembre de 2016, teniéndose por bien notificada de conformidad con el numeral 21.4¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444. Asimismo, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 11 de octubre de 2016.**



15. Que, dentro del plazo otorgado “la administrada” mediante escrito presentado el 6 de octubre de 2016 (S.I. N° 27305-2016) (fojas 35) adjunta entre otros, el certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 544-2016-SGOPCGT-GDU-MDSJM del 26 de setiembre de 2016, expedido por la Municipalidad de San Juan de Miraflores (fojas 36).



16. Que, en virtud de lo expuesto, si bien “la administrada” presenta dentro del plazo indicado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución el certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 544-2016-SGOPCGT-GDU-MDSJM emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 26 de setiembre de 2016 (fojas 36), según el cual “el predio” cuenta con zonificación ZRE4 – Zona de Reglamentación Especial 4 – Ex Parque Zonal N° 23-A (5) corresponde a esta Subdirección evaluar si la aludida zonificación es compatible con el uso que se viene dando a “el predio”, en la medida que constituye uno de los requisitos que debe acreditar todo aquel que pretenda adquirir un bien inmueble del Estado por la casual c) del artículo 77° de “el Reglamento”².

17. Que, ahora bien, esta Subdirección advierte del certificado de parámetros urbanísticos, citado en el considerando que antecede que además de indicar la zonificación de “el predio” precisa que según los parámetros urbanísticos y edificatorios en el rubro tratamiento especial/otros particulares que: **i)** es una zona de riesgo por estar sobre relleno sanitario; **ii)** deberán elaborarse estudios de suelos y condiciones para su regularización; **iii)** requiriéndose además levantar la calificación de Parque zonal que impide asignar otra zonificación.

¹ Artículo 21° de la Ley N° 27444

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal; pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

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.

(...)



RESOLUCIÓN N° 263-2017/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede para previamente determinar si la zonificación de “el predio” (ZRE4 - Zonificación de Reglamentación Especial 4- Ex Parque zonal (N° 23-A (5)) es compatible con el uso que “la administrada” le viene dando a éste, resulta necesario que la Municipalidad de Lima Metropolitana nos informe lo siguiente: **i)** si se ha procedido con sustentar el levantamiento de la calificación de Parque zonal; y, **ii)** informe el tipo de zonificación y el tipo de usos que son compatibles respecto a “el predio”. En tal sentido, esta Subdirección procedió a emitir el Oficio N° 259-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017 (fojas 109) solicitando la aludida información para lo cual adjuntamos el certificado de parámetros citado en el décimo sexto considerando de la presente resolución, memoria descriptiva y plano perimétrico de “el predio”.

19. Que, en virtud de lo solicitado, mediante Oficio N° 553-2017-MML-GDU-SPHU del 11 de abril de 2017 (S.I. N° 11615-2017), la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 113), informó que “el predio” se encuentra calificado como Zona de Reglamentación Especial ZRE-4 (Ex Parque Zonal N° 23-A), no se encuentra afecto a ninguna vía del Sistema Vial Metropolitano aprobado por Ordenanza N° 341-MML y que la reglamentación que corresponde a la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa –ZRE4, se encuentra en PROHVILLA, para su evaluación correspondiente. Asimismo, adjunta el Anexo N° 1-7-2017-MML/GDU-SPHU/DC (reajuste integral de la zonificación de los usos de suelo de Lima Metropolitana – Plano de zonificación – Zona de reglamentación especial de los pantanos de Villa, aprobado por la Ordenanza N° 1044-MML del 23 de julio de 2007) y el Anexo N° 1–V-2017-MML/GDU-SPHU/DC (actualización del sistema vial metropolitana de Lima aprobada por Ordenanza N° 341-MML del 6 de diciembre de 2001) (fojas 114 y 115).

20. Que, en virtud de lo informado por la indicada Municipalidad, se revisó la Ordenanza 1044-MML del 23 de julio de 2007³, según la cual se establece, en su artículo 10° que “el predio” recae sobre la zona calificada como zona de Reglamentación Especial ZRE-4 Parque Zonal N° 23-A, la cual se encuentra en una zona de riesgo por estar sobre relleno sanitario. Asimismo, se indica que las Gerencias de Desarrollo Urbano y de Servicios a la Ciudad de la Municipalidad Metropolitana de Lima deberán elaborar estudios de carácter físico, legal ambiental y de riesgo físico del área; sustentar el levantamiento de la calificación de Parque zonal; y, elaborar la propuesta de usos del suelo, en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días calendarios además de contar con la opinión de PROHVILLA y del Instituto Metropolitano de Planificación que será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza.

21. Que, en virtud de lo prescrito en la citada Ordenanza en el considerando que antecede y según lo informado por la Municipalidad Metropolitana de Lima, ha quedado demostrado que “el predio” recae totalmente en Zona de Reglamentación Especial 4 – Ex Parque Zonal N° 23-A (5), la cual fue aprobada mediante Ordenanza N° 1044-MML,

³ Ordenanza N° 1044 del 12 de julio de 2007, que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de la zona de reglamentación especial de los pantanos de villa Metropolitana y modifica parcialmente la Ordenanza N° 184-MML. Publicada en el Diario El Peruano el 23 de julio de 2007.



la misma que establece que el levantamiento de la calificación de Parque Zonal, procederá cuando se elaboren estudios de carácter físico, legal, ambiental y de riesgo físico para lo cual se requiere la propuesta de usos del suelo contando con la opinión de PROHVILLA y del Instituto Metropolitano de Planificación; asimismo, no se contempla los usos compatibles con la zonificación establecida; en dicho contexto no ha sido posible determinar la compatibilidad del uso de “el predio” con la zonificación establecida, lo cual resulta un requisito indispensable para evaluar la causal invocada por “la administrada”; por lo que en tanto se mantenga dicha contingencia sobre “el predio”, este no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento, debiendo declararse improcedente lo solicitado y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.



De conformidad con lo establecido en 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, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0308-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por, **OLGA MALLMA HUACCAYCACHACC** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



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