

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 300-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 635-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **CARMEN NICOLASA CURRI POLANCO**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 898,57 m², inscrito a favor del Estado en la partida N° P03269566 del Registro de Predios de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima, ubicado en el Secotr Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo Pampa León Nueva Asociación, manzana G, lote7 en el distrito de Villa María del Triunfo, 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° 25856-2017), Carmen Nicolasa Curi Polanco (en adelante "la administrada"), 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 (foja 2); **ii)** certificado de búsqueda catastral del 29 de mayo de 2017 emitido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX Sede Lima (foja 4); **iii)** copia de la copia informativa de la partida N° P03269566 del Registro



de Predios de la Oficina Registral de Lima Sur de la Zona Registral N° IX Sede Lima (foja 7 al 10); **iv**) memoria descriptiva del 13 de abril de 2017 suscrito por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota (foja 12); **v**) plano perimétrico P-1 emitido en marzo de 2017 y suscrito por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota (foja 13); **vi**) plano de ubicación y localización UL1 emitido en abril de 2017 y suscrito por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota (foja 14); **vii**) memoria descriptiva emitido el 13 de abril de 2017 y suscrito por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota (foja 15); **viii**) plano perimétrico P-1 emitido el marzo 2017 y suscrito por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota (foja16); **ix**) plano de ubicación y localización UL1 emitido en abril de 2017 y suscrito por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota (foja 17); **x**) copia simple de la constancia de posesión N° 0089-204-SGPUOPHU-GDU/MVMT emitido el 11 de febrero de 2014 por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (foja 20); **xi**) copia del certificado de posesión emitido el 1 de junio de 1996 por la Comunicada Campesina de Llanavilla (foja 22); **xii**) copia de la constancia emitida el 8 de mayo de 2002 por la Comunidad Campesina de Llanavilla (foja 23); **xiii**) copia simple de la carta de compromiso y adhesión emitido el 2 de diciembre de 2007 y suscrito por "la administrada" (fojas 24); **xiv**) copias simples de los recibos del año 2002, 2003, 2005 y 2010 emitido por la Casa Granja Huerta Anexo 7 Pampa Leon (fojas 25 al 31); y, **xv**) 14 fotografías (fojas 33 al 39); y, **xv**) un CD.

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".

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.



RESOLUCION N° 300-2018/SBN-DGPE-SDDI

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, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.º 384-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2017 (fojas 41), así como procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03269566 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 7); **ii)** según lo visualizado en la imagen satelital del 17 de marzo de 2017 proporcionada por la Comisión de Desarrollo Aeroespacial –CONIDA sobre "el predio" habría una edificación de material precario (vivienda), la cual ocupa un área menor a "el predio"; **iii)** se encuentra dentro de la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N.º 1084-MML.

12. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección solicitó al Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal –COFOPRI mediante Oficio N.º 251-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2018 (fojas 51), informe si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización respecto de la Partida Registral N.º P03269566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N.º IX – Sede Lima, sobre la cual se superpone "el predio"; información que fue reiterada a través del Oficio N° 538-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2018 (fojas 52) y puesta en conocimiento de "la administrada" mediante Oficio N.º 640-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2018 (fojas 54). En virtud de lo solicitado, mediante el Oficio presentado el 28 de marzo de 2018 (S.I. N.º 10819-2018), la Jefatura de la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI informa que sobre el área en consulta no se encuentra implementado el Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL, sobre posesión informal alguna (fojas 55).

13. Que, por su parte "la administrada" 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 33 a 39 las fotografías presentadas por "la administrada", sobre las cuales se puede evidenciar que cuenta con un área delimitada con madera y techada con calamina; lo que ha sido corroborado con las imágenes satelitales proporcionada por



la Comisión de Desarrollo Aeroespacial – CONIDA. En tal sentido, de los aludidos documentos se colige que “la administrada” viene destinando “el predio” para los fines de vivienda.

15. Que, tal como se indicó en el Informe Preliminar descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución, se ha determinado que “el predio”, se encuentra en **Zona PTP**, la cual se prohíbe la ocupación de áreas que se encuentren bajo esta calificación, así como de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos, promoviéndose solo proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física; con lo cual podemos advertir que, sobre el área calificada con este tipo de zonificación, no se puede desarrollar actividades con fines de vivienda, conforme lo establece el artículo 8° de la Ordenanza N° 1084-MML publicada el 18 de octubre de 2007 en el diario oficial “El Peruano”.

16. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “la administrada” viene destinando “el predio” para los fines de vivienda, lo que resulta incompatible con la zonificación vigente, la cual sólo permite única y exclusivamente la 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”. No correspondiendo que esta Subdirección evalúe los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área materia de evaluación.

17. 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.

18. Que, 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.° 516-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N.° 329-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud venta directa presentada por **CARMEN NICOLASA CURI POLANCO**, en virtud de 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. 8.0.1.8



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