



RESOLUCIÓN N° 434-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de julio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 734-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA AMIGOS DEL ECOPARQUE MANCHAY**, representada por su presidente **PEDRO EDGAR FLORES HIDALGO** y secretario de actas **HUGO ANTONIO HUAPAYA BALVIN**, solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 4 268,94 m², ubicado en avenida Victor Malasquez, altura del km.1.1, margen izquierda, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de 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 el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 18 de marzo de 2014 (S.I. N° 05381-2014) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA AMIGOS DEL ECOPARQUE MANCHAY**, representada por su presidente **PEDRO EDGAR FLORES HIDALGO** y secretario de actas **HUGO ANTONIO HUAPAYA BALVIN**, en adelante "la Asociación", solicita la venta directa de "el predio" en mérito a la causal "c" del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia certificada de la partida registral N° 12369977 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima (foja 6); **2)** copia certificada de la partida registral N° 11765508 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Lima (foja 8); **3)** documento de Reconocimiento de Propiedad y Entrega de Posesión de parte del área del Ecoparque en Manchay del 22 de enero de 2010 (foja 13); **4)** plano perimétrico de "el predio" de marzo de 2014, suscrito por el ingeniero civil Gerardo Macotela García (foja 15); **5)** plano



de localización y ubicación de “el predio” de marzo de 2014, suscrito por el ingeniero civil Gerardo Macotela García (foja 16); **6)** memoria descriptiva de “el predio” de marzo de 2014, suscrito por el ingeniero civil Gerardo Macotela García (foja 17); **7)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Diogenes Ccoyllo Quispe, Victoria Yupanqui Sicha, Yanet Ccoyllo Yupanqui, Lidia Ccoyllo Yupanqui, Geronica Hidalgo Romero, Pedro Flores Hidalgo, Giancarlo Espinoza Hilario, Santiago Cancho Zamora, Elisa Perakta Aguilar, Luis Briceño Soto, Hayda Landeo Muñoz, Albertina Grande Lopez, Vivian Garcia Quispe, Denny Ramirez Samaniego, Pavel Ramirez Samaniego, Hugo Huapaya Balvin y Doris Velasquez Cardenas (foja 18); **8)** copia simple de la solicitud de Inspección Judicial dirigida al Juez de Paz de Manchay del 19 de junio de 2010 (foja 35); y, **9)** copia simple del Acta de Inspección Judicial suscrita por el Juez de Paz de Huertos de Manchay, el 1 de julio de 2010 (foja 39).

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 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 (en adelante “la Directiva”).

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” 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “la Directiva”.

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, 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, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 980-2014/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2014 (foja 41), el mismo que fue actualizado mediante Informe de Brigada N° 472-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2017 (foja 60), mediante el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

1. “El predio” de 4 268,94 m2, objeto de la solicitud de venta directa por la causal c) se encuentra en ámbitos de áreas de mayor extensión inscritos a favor del Estado.



RESOLUCIÓN N° 434-2017/SBN-DGPE-SDDI

• En Partida N° 11765510, del Registro de Predios de Lima – Registro SINABIP 15997 - CUS 40236, dicho predio esta se encuentra superpuesto en un área de 2 270,18 m² que representa el **53.18%**, según SINABIP forma parte de la Avenida Víctor Malasquez y el resto invadido por la Asociación de Comerciantes Mercado 24 de Enero y Asociación de Vivienda la Hoyada. Predio a favor del Estado, representado por la SBN.

• Partida N° 11765508, del Registro de Predios de Lima – Registro SINABIP 232 - CUS 40234, dicho predio se encuentra superpuesto en un área de 1 861,91 m² que representa el **43.62%** del total, de las cuales revisada la partida registral aún se encuentra adjudicado a la Municipalidad Distrital de Pachacamac.

• También se encuentra superpuesto con el A.H. Portada de Manchay II-Sector A inscrito en la Partida N° P03069986 con un área de 20.23 m² que a su vez se superpone con Vía Periurbana que representa a un **0.47%** del predio en evaluación.

• De otra parte existe un área que no tiene inscripción registral pero que también se superpone con sección de vías con un área de 116.62 m² que representa a un **2.73%** respecto del predio.
(...)"

4. Del Plano de Zonificación – Zona 05 (Quebrada de Manchay), aprobado mediante Ordenanza N° 1117-MML por la Municipalidad Metropolitana de Lima en concordancia con los objetivos de desarrollo del Distrito de Pachacamac, se puede verificar que de acuerdo al Plano de Zonificación mencionado "El predio" se encuentra sobre **Área de Tratamiento Normativo I**, de las cuales una parte del predio de área de 1 073,05 m² – 25.14% se encuentra sobre zona ZRP (Zona de Recreación Pública) y el restante; es decir, 3 195,89 m² – 74.86% se encuentra sobre zona de vías. Cabe indicar que los ZRP, se declaran intangibles y reservadas exclusivamente para el uso recreacional para el cual fueron creadas, responsabilizándose a la Municipalidad Distrital respectiva, de su habilitación como área verde y/o deportiva y respecto de la zona de vías, podemos indicar que de acuerdo al artículo 35° del Decreto Supremo N° 034-2008/MTC del Reglamento Nacional de Gestión de Infraestructura Vial, la faja de terreno que conforma el derecho de vía es un bien de dominio público, inalienable e imprescriptible."

10. Que, en virtud del Informe de Brigada descrito en el considerando que antecede, se ha determinado que el predio se encuentra superpuesto de la siguiente manera: **i)** en un área de 2 270.18 m² (53.8% de "el predio") con la partida N° 11765510, inscrita a favor del Estado, representado por esta Superintendencia; **ii)** en un área de 1 861,91 m² (43.62% de "el predio") con la partida N° 11765508, inscrita a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac; **iii)** en un área de 20.23 m² (0.47% de "el predio") con la partida N° P03069986, inscrita a favor del Asentamiento Humano Portada de Manchay II – Sector A; y, **iv)** en un área de 116.62 m² (2.73% de "el predio") con área sin inscripción registral.

11. Que asimismo en relación a la zonificación, "el predio" se encuentra ubicado de la siguiente manera: **i)** un área de 1 073,05 m², sobre zona de Recreación Pública (ZRP); y, **ii)** y el saldo del área, es decir 3 195,89 m² sobre zona sin zonificación; sin embargo, la referida área recae sobre vía Periurbana.

12. Que, la causal invocada por "la Asociación" (literal "c" del artículo 77° de "el Reglamento"), exige la compatibilidad del uso con la zonificación aprobada. En el caso concreto, está demostrado que "el predio" recae parcialmente (1 073,05 m²) sobre Zona de Recreación Pública (ZRP); según Plano de Zonificación – Zona 05, aprobado mediante Ordenanza N° 1117-MML por la Municipalidad Metropolitana de Lima, norma



que en su artículo 2^o1 señala que son de aplicación las normas de zonificación que fueron aprobadas mediante la Ordenanza N° 1015-MML publicada el 14 de mayo de 2007; en ese sentido, resulta de aplicación lo establecido en su artículo 8^o2, que señala que las áreas con zonificación ZRP son áreas declaradas intangibles y reservadas.

13. Que, respecto del saldo de área de “el predio” (3 195,89 m²), esta recae sobre zona de vías, que constituye bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible destinados a uso o servicio público, conforme lo establece el artículo 73° de la Constitución, concordante con el literal a), numeral 2.2 del artículo 2 de “el Reglamento”.

14. Que, de lo expuesto en el décimo segundo y décimo tercer considerando, se ha determinado que “el predio” no puede ser materia de disposición, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación”; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, obra en autos el Oficio N° 695-2014/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2014 (foja 45), el mismo que no pudo ser notificado porque según se señala en el Acta de Notificación s/n (foja 44) la dirección consignada por “la Asociación” es incompleta (falta manzana y lote); y, el Oficio N° 1624-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2015 (foja 49), el cual fue remitido a la dirección obtenida en la página web de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria, siendo que el mismo no pudo ser notificado porque según se señala en el Acta de Notificación N° 033191 (foja 48) la dirección no fue ubicada (faltan referencias); cabe señalar que en ambos oficios se requirió a “la Asociación” la presentación de información técnica que excluyera las áreas que no son de propiedad del Estado y documentación legal que acredite la posesión en la cual sustentan su pedido de venta directa; siendo que de lo expuesto en el décimo tercero y décimo cuarto considerando de la presente Resolución, para este caso en observancia, se prescindirá de la documentación requerida, en la medida que en nada afectara la decisión de fondo antes descrita.

16. Que, finalmente corresponde informar que mediante Oficio N° 163-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2016, se informó a “la Asociación” (en la dirección proporcionada en la cita realizada con el secretario de “la Asociación”, Hugo Huapaya, señalado en el tercer considerando de esta Resolución) que en relación a su pedido y otros, mediante Oficio N° 540-2015/SBN del 24 de noviembre de 2015 (foja 53) se pidió información al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, nos informe si corresponde incorporar a su representada, dentro de su Programa de Adjudicación de Lotes, dentro de los alcances del Decreto Legislativo N° 1202; al respecto mediante Oficio N° 287-2016-COFOPRI/SG del 18 de febrero de 2017 (foja 57) COFOPRI informa a esta Superintendencia que respecto a la posible incorporación a los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda de las asociaciones en consulta (en la



¹ Artículo 2.- Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo
Aprobar las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo de la Cuenca Baja del Río Lurín que forma parte del Área de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana, las que se señalan en el Cuadro N° 01 Normas de Zonificación de los Usos del Suelo (Anexo N° 02); y las Especificaciones Normativas de la Zonificación de los Usos del Suelo, las mismas que forman parte del Anexo N° 03 de la presente Ordenanza.

Para el Área de Tratamiento Normativo I correspondiente a los Distritos de Lurín, Pachacámac y Cieneguilla, son de aplicación las Normas de Zonificación que fueron aprobadas mediante la Ordenanza N° 1015-MML publicada el 14 de mayo de 2007. Para el sector ubicado a continuación de la Urbanización La Planicie, perteneciente a los Distritos de Pachacámac y Cieneguilla, que forman parte del Área de Tratamiento Normativo III, serán de aplicación las Normas aprobadas por la Ordenanza N° 912-MML para la calificación Residencial de Densidad Muy Baja RDMB-Unifamiliar.

² Artículo 8.- Locales Comunales construidos en Zonas de Recreación Pública
Establecer que los Centros de Educación Inicial, Locales Comunales, Centros de Culto Religioso y otros Equipamientos Comunales localizados en Zonas de Recreación Pública (ZRP), existentes, reconocidos y titulados por COFOPRI, debido a su dimensión, no requieren calificación específica en el Plano de Zonificación que se aprueba por la presente Ordenanza. Sin embargo, a partir de la publicación de la presente Ordenanza, las Zonas de Recreación Pública (ZRP) se declaran intangibles y reservadas exclusivamente para el uso recreacional para el cual fueron creadas, responsabilizándose a la Municipalidad Distrital respectiva, de su habilitación como área verde y/o deportiva.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 434-2017/SBN-DGPE-SDDI

cual se incluye a "la Asociación"), estas deben cumplir con los requisitos establecidos en el Decreto Legislativo N° 1202 y los que prevea su Reglamento.

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 y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 542-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de adjudicación en venta directa, presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA AMIGOS DEL ECOPARQUE MANCHAY**, representada por su presidente **PEDRO EDGAR FLORES HIDALGO** y secretario de actas **HUGO ANTONIO HUAPAYA BALVIN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 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