



RESOLUCIÓN N° 460-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de julio de 2016



VISTO:

El Expediente N° 283-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALEJANDRO AMERICO DELIOT VERDE**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 490,45 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado a la altura del Km. 37.60 de la carretera Panamericana Norte a la margen derecha de la ruta Lima-Ancón, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 12334758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 50603, 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 el escrito presentado el 31 de marzo de 2016 (S.I. N° 07655-2016), Alejandro Américo Deliot Verde, (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, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 7); **b)** copia literal de la Partida N° 12334758

del Registro de Predios expedido el 9 de marzo del 2016 por la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX- Sede Lima (fojas 8); **c**) copia certificada memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro en octubre de 2014 (fojas 12); **d**) copia certificada del contrato privado de transferencia de derechos de uso y posesión de fecha 24 de julio de 1986 celebrado entre “el administrado” y Marcos Giovanni Rojo, sobre un área de 2 180.00 m², ubicado en la Panamericana Norte Km.37.600 autopista Lima-Ancón Fundo La Arenita en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima (fojas 14); **e**) copia simple de la constancia catastral respecto de un predio de 2 012.99 m², ubicado en la Panamericana Norte Km.37.600 autopista Lima-Ancón Fundo La Arenita en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima emitido por la Oficina de Catastro y Planeamiento Urbano de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 10 de febrero de 1998 (fojas 16); **f**) copia simple de la licencia de construcción N° 0268 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 23 de diciembre de 1997 (fojas 17); **g**) copia simple de la Licencia Municipal de Apertura para Establecimiento Comercial, Industrial y Actividades Profesionales de “el predio” expedido por la Dirección de Rentas de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 29 de abril de 1999 (fojas 21); **h**) copia certificada del certificado de posesión y prehabilitación urbana, expedido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 19 de abril de 2010 (fojas 22); **i**) copia simple del certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0087-2015-SGOHU/GDUE-MDPP, expedido por la Subgerencia de Obras y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 15 de abril de 2015 (fojas 23); **j**) copia simple de la constancia de posesión para trámite de prescripción adquisitiva, expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 21 de abril de 2015 (fojas 24); **k**) copia simple de la Carta N° 269-2015/SGCSPU-GDU-MDPP, expedido por la Subgerencia de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 9 de junio de 2015 (fojas 28); **l**) copia certificada de la constancia de posesión N° 0415-2015/SGCPU-GDUE-MDPP de “el predio”, expedido por la Subgerencia de Catastro y Planteamiento Urbano de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 31 de marzo de 2015 (fojas 26); **ll**) copia certificada del plano de ubicación localización (U-01) de “el predio”, suscrito por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro, en octubre de 2014 (Fojas 27); **m**) copia certificada del plano perimétrico y localización (P-01) de “el predio”, suscrito por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro, en setiembre de 2014 (fojas 28); **n**) 6 imágenes fotográficas de “el predio” (fojas 32); **r**) copia certificadas de las declaraciones juradas de impuesto predial correspondientes a los años: 2005, 2010, 2012, 2013 y 2014 (HR y PU), expedidos por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra canceladas en el mes de mayo del 2015 (fojas 38).

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, en adelante “la Directiva”.

5. Que, de 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° del “Reglamento”. Conforme al escrito descrito en el tercer considerando de la presente resolución, “el administrado” fundamenta su pedido de venta directa por causal de posesión consolidada, al amparo del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, el cual dispone lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 460-2016/SBN-DGPE-SDDI

“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, sólo en 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 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.”



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 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 6.5) de “la Directiva”.



8. 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.

9. 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.



10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N°703-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2016 (fojas 48), se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente:

(...)

- 4.1 De la evaluación técnica de “el predio”, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado), se determinó que “el predio” se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente (100%) dentro del ámbito de mayor extensión (156 858,18 m²) a favor del **Estado** en la Partida N° **12334758** del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, adquirido por Primera de Dominio en mérito de la Resolución N° 49-2009/SBN-GO-JAR del 20.03.2009, signado con SINABIP N° 16975 del libro de Lima y CUS N° **50603**, cabe indicar, que en el asiento B00001 de esta partida se realizó la rectificación de área por COFOPRI, asimismo, el área solicitada representa el 1.59 % del área total inscrita.

- 4.2 Efectuado la visión del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0087-2016-SGOHU/GDUE-MDPP del 15.04.2015, expedido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, se verifica que "el predio" tiene zonificación de **Vivienda Taller (VT)** en el Área de Tratamiento Normativo I, aprobado con Ordenanza 1105-MML del 13.12.2007, publicada el 05.01.2008 por la Municipalidad Metropolitana de Lima y que comparado con el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas aprobado por Ordenanza 1015-20078 y 1105-2008 Anexo N° 02-B2, se determinó que el uso para actividades correspondientes al giro de Especies Pecuarias Vivas Ganado Vacuno (...) uso que actualmente se está dando a "el predio" según lo señalado por el administrado" (...) **no es compatible con la zonificación asignada**, en tanto que este señala que los usos permitidos son Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar. (...)"



11. Que, de la revisión del informe descrito en el décimo primer considerando así como de la documentación adjuntada por "el administrado" se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **a)** se superpone totalmente con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida N° 12334758, y, **b)** cuenta con zonificación de **Vivienda Taller (VT)**, en el área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza 1105-MML del 13 de diciembre de 2007 de la Municipalidad Metropolitana de Lima y comparado con el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas aprobado por Ordenanza N° 1015-2007 y 1105-2008 anexo N° 02-B2.



12. Que, según lo estipulado en el artículo 70° de la Constitución: "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 (...)"

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

14. Que, según la Ordenanza N° 1105-2008; que aprueba el "Reajuste Integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de Carabayllo y Puente Piedra que forman parte del área de tratamiento normativo I de Lima Metropolitana", en su artículo 2° señala: "Para estos distritos serán de aplicación las normas de zonificación aprobadas mediante Ordenanza N° 1015-MML publicada el 14 de mayo de 2007: Zonificación Residencial Anexo N° 02, Cuadro N° 01 (...)", dicho cuadro señala que la zonificación de Vivienda Taller "VT"¹, solo tiene como uso permitido el de vivienda unifamiliar o multifamiliar como actividad complementaria, asimismo en su artículo 3° señala: "el área materia de la presente Ordenanza será de aplicación el Índice de usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado en la Ordenanza N° 933-MML publicada el 05 de mayo del 2006 y modificada mediante Ordenanza N° 1015-MML publicada el 14 de mayo de 2007", y de la revisión del citado Índice se verifica que la actividad de cría de animales domésticos, como ganado vacuno, producción de leche cruda no es compatible con la actual zonificación, por último, es preciso tener en cuenta que el literal B.5 del Anexo N° 2 señala que "en zonas calificadas como Vivienda Taller VT, se permitirá el uso mixto de vivienda con otras actividades que se señalen en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, en lotes existentes con área igual o mayor de 120 m²".



¹ DECRETO SUPREMO N° 004-2011-VIVIENDA - Aprueban el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

(...)

Artículo 32.- Clasificación de las zonas de uso del suelo

(...)

2) Vivienda-Taller (I1-R): son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y complementarias); así como servicios públicos complementarios y comercio local. Las actividades económicas que se desarrollen tendrán niveles de operación permisibles con el uso residencial.



RESOLUCIÓN N° 460-2016/SBN-DGPE-SDDI



15. Que, de 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.

16. Que, se advierte de la documentación presentada por “el administrado” que éste solicita la venta directa de “el predio” para destinarlo al uso de crianza de ganado vacuno y realizar la actividad de lechería según se desprende de su solicitud ítem 2.4 (fojas 2), y siendo que del certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0087-2015-SGOHU/GDUE-MDPP, expedido por la Subgerencia de Obras y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 15 de abril de 2015, se advierte que la zonificación asignada a “el predio” es la de **vivienda –taller** siendo sus usos permitidos los de vivienda unifamiliar, multifamiliar, talleres artesanales y comercio a pequeña escala; en ese sentido, de conformidad con la Ordenanza N° 1105-2008, el uso autorizado en “el predio” **es incompatible a la finalidad para la cual la peticona “el administrado”**.



17. Que, “el administrado” ampara su solicitud en virtud de la causal señalada en el literal “c” del artículo 77° de “el Reglamento”, la misma que exige la compatibilidad del uso con la zonificación aprobada, y para en el caso en concreto, está demostrado que el uso que se le viene dando a “el predio” no es compatible con la zonificación vigente, razón suficiente para declarar improcedente su solicitud de venta directa.

18. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” 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° 523-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de julio de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud venta directa presentada por **ALEJANDRO AMERICO DELIOT VERDE**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente.

SEGUNDO: Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a



sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

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



[Handwritten signature in blue ink]
.....
ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES