



RESOLUCIÓN N° 515-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 568-2016/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION AMPLIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL N° 1 HUAYCAN**, representada por **MILAGROS DINA SIMEON ESPINOZA** mediante la cual pretende la **VENTA DIRECTA** del predio de 17 137,75 m², ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima e inscrito en la Partida P02156663 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con el Registro SINABIP N° 15374 y con registro CUS N° 39622, en adelante “el predio”; y,


CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 12 de julio de 2016 (S.I. 18267-2016), la Asociación Ampliación Parque Industrial N° 1 Huaycan, presentado por Milagros Dina Simeón Espinoza (en adelante “la Asociación”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **i)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral del 4 de abril de 2016 (fojas 5 y 6); **ii)** plano de localización suscrito por el ingeniero civil Samuel Beltrán Guerrero Guerrero (foja 7); **iii)** plano de localización suscrito por el ingeniero civil Samuel Beltrán Guerrero Guerrero (foja 8); **iv)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Samuel Beltrán Guerrero Guerrero (fojas 9 al 13); **v)** copia certificada de la Partida Registral N° P02156663 del Registro de Predios de la Oficina Registral N° IX Sede Lima


(fojas 14 al 22); **vi**) copia certificada de la Resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de setiembre de 2015 (fojas 23 al 25); **vii**) copia certificada del Oficio N° 205-2016/SBN-DGPE-SDS del 9 de febrero de 2015 (foja 26); **viii**) copia certificada del testimonio de escritura pública de constitución de asociación denominada Ampliación Parque Industrial N° 1 Huaycan (fojas 27 al 35); **vix**) copia simple del DNI de Milagros Dina Simeón Espinoza (foja 36); **x**) copia certificada de la Partida N° 13120156 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX Sede Lima (foja 37 al 41); **xi**) copia certificada de la vigencia de poder en el libro de asociaciones del registro de personas jurídicas (foja 42); **xii**) copia simple de la constancia de posesión del 2 de octubre de 2015 emitida por "la Asociación" (foja 45); **xiii**) copias certificadas (HR, PR) de los años 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 46 al 59); y, **xiv**) recibos de pagos emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate, cancelados el año 2016 (fojas 60 al 62).



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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del 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 de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").



5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: "Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 inadmisibile la solicitud...".



6. 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.

7. 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.

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 una 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



RESOLUCIÓN N° 515-2016/SBN-DGPE-SDDI

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° 1093-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2016 (fojas 63), según el cual, se determinó 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 de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI** en la Partida Registral N° **P02156663**, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima con Registro SINABIP N° 15374 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 39622 con Uso: (Otros Usos), en merito a la Resolución N°858-2015/SBN-DGPE-SDAPE se dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado **representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN**, y revisado la partida registral a la fecha esta no se encuentra actualizado a favor de SBN.
- 4.2 Se revisó el asiento 00006 de la Partida N° **P02156663**, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, la COFOPRI afecta en Uso el predio inscrito en esta partida a favor de Obispado de Chosica, Municipalidad de Ate y Comunidad Autogestionario de Huaycan, sin embargo mediante la Resolución N°858-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11 de setiembre de 2015 se declara la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad.
- 4.3 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° 318-COFOPRI-99-GT, de proyecto especial Huaycan lote APA zona parque industrial N° 1 de Huaycan, visualizándose en el cuadro General de distribución de Áreas, que "el predio" ha sido aprobado como **Área de Riesgo -Área de Protección Ambiental**.
- 4.4 Asimismo, revisado el Glosario de Términos de la COFOPRI, éste define **ZONA DE RIESGO**: son aquellos Terrenos que no son adecuados para el asentamiento de viviendas por constituir zonas de potencial riesgo por las características del suelo, cercanía de ríos o cuerpos de agua, cercanía a elementos de transmisión eléctrica u otras similares o aquellas carentes de higiene y salubridad (DS 013-99-MTC). Las zonas de riesgo pueden ser destinadas a área de reforestación, área de protección ambiental (COFOPRI).
- 4.5 Se procedió a visualizar "el predio" en las imágenes del programa Google Earth (apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten) correspondientes a las fechas 25/08/2003 (Imagen 1), 18/11/2009 (Imagen 2) y 12/07/2010 (Imagen 3), en las que se observa que a partir del año 2010 existes ocupación parcial de "el predio" solicitado; Sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.
- 4.6 Comparado con el plano de zonificación de la municipalidad Metropolitana (según ordenanza N° 1099-MML, publicado el 12-12-2007), se verifico que le



predio material de solicitud se encuentra totalmente en zona de Vivienda Taller (VT).

- 4.7 Sin embargo Revisado el artículo N°11 de la ordenanza N°1099-MML esta indica que la ocupación y la edificación de terrenos localizados en las quebradas y laderas de cerro en los distritos de Ate, Lurigancho-Chosica y Chaclacayo, calificados como Vivienda Taller(VT), por la presencia de riesgos geotécnico, deberán contar necesariamente con la aprobación y regularización de INDECI.

(...)

11. Que, de conformidad con el informe de brigada descrito en el párrafo que antecede y de la evaluación de los antecedentes registrales de la Partida N° P02156663, se advierte respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone totalmente sobre el predio de mayor extensión de 81 010.07 m² inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; **ii)** fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente de Formalización concluyó su formalización con la emisión del título de afectación en uso otorgado en favor del Obispado de Chosica, Municipalidad de Ate, Comunidad Autogestionaria de Huaycán el 27 de octubre de 2003 e inscrito en el Registro de Predios de Lima el 17 de noviembre de 2003, para que lo destinen al desarrollo de sus funciones; y, **iii)** según el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana, Ordenanza N° 1099-MML, se encuentra totalmente en zona vivienda taller (VT).

12. Que, por su parte esta Subdirección revisó el Sistema Integrado Documentario – SID advirtiendo lo siguiente: **i)** mediante resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de septiembre de 2015 (fojas 23), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante SDAPE) dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del área de mayor extensión (81 010.07 m²), sobre la cual se superpone “el predio” y declaró la extinción parcial de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado; **ii)** mediante resolución N° 385-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 2016, SDAPE (fojas 68) desestimó los recursos de reconsideración interpuestos por la Presidenta del Consejo Ejecutivo Autogeneraria de Huaycan, por el Secretario General de la Comunidad Autogestionaria de Huaycan y el Procurador de la Municipalidad Distrital de Ate, contra la Resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE, corrigiendo además el extremo en el que indicó la extinción parcial, siendo lo correcto la extinción de la afectación; y, **iii)** mediante escrito presentado el 26 de mayo de 2016 (S.I N° 13825-2016), la Municipalidad Distrital de Ate, interpone recurso de apelación contra la aludida Resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE.

13. Que, en atención a lo descrito en el considerando precedente, mediante Memorando N° 2203-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2016 (fojas 66), esta Subdirección solicitó información a SDAPE, sobre el estado actual del procedimiento de inscripción de dominio a favor del Estado, representado por esta Superintendencia y extinción de la afectación en uso respecto del área de 81 010.07 m² (área de mayor extensión sobre la cual se superpone “el predio”) dispuesta en la aludida resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE.

14. Que, en atención a lo solicitado, SDAPE mediante Memorando N° 02253-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de agosto de 2016 (fojas 67), nos informa que contra la aludida Resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE la Municipalidad Distrital de Ate ha interpuesto recurso de apelación, el cual se encuentra pendiente de resolver por parte de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, siendo que al no encontrarse firme, no procede su inscripción en el registro de predios. Cabe precisar, que a la emisión de la presente resolución, según el Sistema Integrado Documentario –SID, el aludido recurso no ha sido resuelto.

15. Que, en virtud de lo señalado en el décimo primer, décimo segundo, décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución se concluye que si bien es cierto



RESOLUCIÓN N° 515-2016/SBN-DGPE-SDDI

a través de la resolución N° 385-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de septiembre de 2015 (fojas 68), SDAPE declaró, entre otros, infundado el recurso de reconsideración contra la resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE, según la cual se dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del área de mayor extensión, sobre la cual se superpone "el predio" (81 010.07 m²) y corrigió además el extremo en el que indicó la extinción parcial, declarando la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, también lo es que no cuenta con la calidad de firme al haber interpuesto la Municipalidad Distrital de Ate recurso de apelación, de conformidad con el artículo 212° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.¹

16. Que, en el caso en concreto, está demostrado en autos que lo que decida la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto al aludido recurso de apelación resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que, entre otros, se pronunciará por la extinción o no de la afectación en uso, acto de administración que incide en la libre disponibilidad de "el predio", razón por la cual deviene en improcedente la solicitud de venta directa peticionada por "la Asociación".

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, conforme se señaló en el numeral iii) del décimo primer considerando de la presente resolución, "el predio" se encuentra totalmente en zona vivienda taller (VT) según el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana, artículo 11° de la Ordenanza N° 1099-MML, el cual prescribe que la ocupación y edificación de terrenos localizados en las quebradas y laderas de cerro en los distritos de Ate, Lurigancho-Chosica y Chaclacayo, calificados con uso residencial de densidad media (RDM) y Vivienda Taller (VT), por la presencia de riesgo geotécnico, deberán contar necesariamente con la aprobación y regulación de INDECI; requisito que deberá tomarse en cuenta para toda solicitud de venta directa peticionada por la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento".

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, 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 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, la Resolución N° 073-2016/SBN-SG del 1 de agosto de 2016 y el Informe Técnico Legal N° 0610-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2016.

¹ Artículo 212.- Acto firme

Una vez vencidos los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto.



SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACION AMPLIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL N° 1 HUAYCAN**, representada por Milagros Dina Simeón Espinoza por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, una vez quede consentida la presente Resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.



Artículo 3°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 5.2.1.8


ABCC Carlos Rodríguez Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BANCAS Y FIANZAS