



## **RESOLUCIÓN N° 605-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de septiembre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 687-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN LOS MASTER DE MICAELA BASTIDAS I ATE VITARTE**, representada por su presidente Elmer Arcadio Ventura Cárdenas y vicepresidente Máximo Teófilo Cancho Fernández, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 25 207,51 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del km 4.5 de la Carretera Central, al Sureste del Pueblo Joven Micaela Bastidas III, distrito de Ate, provincia y departamento Lima, la cual se encuentra superpuesta sobre área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 13444933 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con registro CUS N° 92820, 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”), 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 (en adelante “SDDI”) 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, a través del Oficio N° 052-2015/CDAM presentado el 5 de noviembre de 2015 (S.I. N° 26107-2015), la Asociación Los Master de Micaela Bastidas I Ate - Vitarte, representada por su presidente Elmer Arcadio Ventura Cárdenas y vicepresidente Máximo Teófilo Cancho Fernández (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” de acuerdo al literal a) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 a 2). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple del



escrito de 12 de noviembre de 2013 dirigido a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, suscrito por el Vicepresidente y otros miembros de "la Asociación" (fojas 5); **2)** copias simples del documento nacional de identidad pertenecientes a Elmer Arcadio Ventura Cárdenas y Máximo Teófilo Cancho Fernández (fojas 7 a 8); **3)** copia simple de la copia certificada de la partida registral N° 13444933 del Registro de Predios, expedida por la Oficina Registral Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, el 3 de julio de 2015 (fojas 9); **4)** copia simple de la Resolución N° 219-2015/SBN-DGPE-SDAPE de 26 de marzo de 2015, expedida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia (fojas 11); **5)** copia simple del plano perimétrico - ubicación suscrito el 19 de marzo de 2015 por la ingeniera geógrafa Cinthia Isabel Salinas Trujillo (fojas 13); **6)** copia simple del certificado de vigencia de poder de 18 de setiembre de 2013, expedido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 14); **7)** copia simple de la copia certificada de la partida registral N° 11764638 del Registro de Personas Jurídicas, expedida por la Oficina Registral Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, el 11 de setiembre de 2013 (fojas 15); **8)** copia simple del listado general de cuentas corrientes perteneciente a "la Asociación" de fecha 16 de setiembre de 2009, expedida por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 16), **9)** copias simples de recibos cancelados el 15 y 16 de setiembre de 2015 a la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 17); **10)** copias simples de recibos de pago por impuesto predial cancelados el 9 de marzo de 2015 a la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 18); **11)** copia simple del testimonio de escritura pública sobre el contrato de compraventa e independización celebrado entre la Comunidad Campesina de Collanac a favor de "la Asociación" con fecha 18 de octubre de 2011 (fojas 19); **12)** copia simple de la Carta N° 420-2015-EGSP de 14 de julio de 2015, suscrita por la Jefe de Equipo Gestión Social de Proyectos (e ) de SEDAPAL (fojas 23); **13)** copia simple del Acta de compromiso entre el Ministerio de Cultura y "la Asociación" (fojas 24); **14)** copia simple de la Resolución de Reconocimiento de planos de trazado y lotización N° 00047-2015-SGPUC-GDU/MDA de 9 de febrero de 2015, expedido por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 26); **15)** copia simple del plano de lotización - localización suscrito en enero de 2015 por el arquitecto Aquiles Rodríguez (fojas 27); **16)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita en noviembre 2015, por el ingeniero civil Jesús Salvador Baltazar Flores (fojas 28); **17)** plano de ubicación (lámina LP-1) suscrita en enero octubre de 2015, por el ingeniero civil Jesús Salvador Baltazar Flores (fojas 32); y **18)** plano perimétrico y localización (lámina LP-2) suscrita en enero octubre de 2015, por el ingeniero civil Jesús Salvador Baltazar Flores (fojas 33).

**4.** Que, mediante escrito de 16 de noviembre de 2015 (S.I. N° 26941-2015), "la Asociación" manifiesta que ampara su solicitud de venta directa en las causales a) y c) de "el Reglamento", además solicita se tome en cuenta todas sus solicitudes de ingreso presentadas desde el 2005 (S.I Nros. 05050-2015, 11564-2007, 22342-2010, 04559-2011 y 02553-2012) (fojas 34). Para lo cual adjunta los siguientes documentos: **1)** copia simple del documento que otorga la buena pro al Consorcio Agua Santa Anita, conformado por INTECSA-INARSA S.A y MARKO INGENIEROS S.A (fojas 35); **2)** copia simple del reporte de otorgamiento de buena pro (fojas 36); y **3)** copia simple de la resolución fiscal de 22 de junio de 2009, expedida por el Fiscal Provincial Titular de la Fiscalía Provincial de Santa Anita (fojas 37).

**5.** 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).



## **RESOLUCIÓN N° 605-2016/SBN-DGPE-SDDI**

6. 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”.

7. 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 como 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”.

8. 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.

9. 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.

10. 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 administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

11. 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”, “Directiva N° 006-2014/SBN”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, en relación a lo expuesto en los considerandos tercero y cuarto de la presente resolución, de los cuales se advierte que “la Asociación” ha presentado la solicitud de compraventa directa de “el predio” con fundamento en la colindancia de su propiedad con la del estado y en la posesión que ejerce sobre el predio, invocando las causales a) y c) del artículo 77° de “el Reglamento”; es pertinente señalar que cada una de estas causales requiere del cumplimiento de requisitos, evaluación y pronunciamiento distintos, por lo que regularmente son tramitados en expedientes diferentes, no obstante ello, a efectos de atender el requerimiento de “la Asociación” de la forma más expedita,



rápida y acertada posible se procederá con la evaluación de la primera causal invocada, y en caso esta no fuese atendible, se procederá a la evaluar la segunda causal, en aplicación del numeral 3) del artículo 75° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, que establece que es deber de la autoridad administrativa el encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados.

13. Que, en ese sentido, como parte de la etapa de calificación se ha emitido el Informe de Brigada N° 1717-2015/SBN-DGPE-SDDI de 28 de diciembre de 2015 (fojas 40), según el cual, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

(...)

- 4.1 El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado: representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, gráficamente representa un área de 25 207,51 m<sup>2</sup> (100.00 %), que se superpone gráficamente dentro del predio, inscrito en la partida registral 13444933, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, zona registral N° IX sede Lima, con registro SINABIP N° 23940-Lima (CUS 92820
- 4.2 El predio materia de venta directa se encuentra en zonificación **PTP** Protección y Tratamiento Paisajístico de acuerdo al plano de Zonificación del distrito de Ate, (área de tratamiento normativo I, II y IV) elaborado por el Instituto Metropolitano de Planificación, aprobado con Ordenanza Municipal N° 1099-MML de fecha 12-12-2007. (plano que obra en la base de datos de la SBN).
- 4.3 El administrado indica la causal “A” de colindancia, sin embargo el predio del administrado no es el único acceso, ya que también se puede acceder a “el predio” por camino de herradura ubicados al lado Noreste que limita con el Asentamiento Humano Micaela bastidas III (titulado por COFOPRI, con partida matriz P02032534), y por el Sur, se accede por una escalera peatonal de concreto desde el A.H. Túpac Amaru.
- 4.4 El administrado indica la causal “C” de posesión consolidada, sin embargo no adjunta los documentos que sustente la causal.

(...).”

14. Que, para el supuesto de venta directa sustentado en la causal de colindancia prevista en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, se establece que por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares “cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél”; asimismo, los requisitos se encuentran desarrollados en el literal h) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

15. Que, si bien es cierto, ha quedado técnicamente demostrado que el predio adquirido por “la Asociación” colinda con “el predio” de titularidad del Estado, también lo es que no es el único acceso, en la medida que se observa que se puede acceder a éste a través del camino de herradura ubicados al lado Noreste que limita con el Asentamiento Humano Micaela bastidas III, y por el Sur, se accede por una escalera peatonal de concreto desde el A.H. Túpac Amaru, no teniendo por ello limitaciones de acceso directo; razón por la cual no cumple con el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, por tanto la solicitud de venta en mérito a dicha causal deviene en improcedente.

16. Que, a mayor abundamiento, la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia a través del Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014, concluyó lo siguiente: “(...), si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso; pero caso contrario, si la colindancia de dicho lote es la base de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que sea de interés de terceros, procederá la venta ”.

17. Que, corresponde evaluar si resulta factible proceder con la venta directa en función a la causal c) de “el Reglamento”, que también ha sido invocada por “la Asociación”. Cabe precisar, que dicho supuesto establece que por excepción, podrá





## **RESOLUCIÓN N° 605-2016/SBN-DGPE-SDDI**

procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, cuando éstos cuenten “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 (...)”.

**18.** Que, toda vez que “la Asociación” consigno en su solicitud tener en cuenta las solicitudes de ingreso que fueran ingresadas por “la Asociación” a esta Superintendencia, desde el año 2005 (S.I Nros. 05050-2005, 11564-2007, S.I Nros. 22342-2010, 04559-2011 y 02553-2012, las cuales obran en el expediente N° 493-2014/SBNSDAPE), y a fin de evaluar integralmente la solicitud de venta directa de “la Asociación”, se ha procedido a incorporar (fojas 46 al 57) y a revisar dichas solicitudes; al respecto, se advierte que a través de: i) la S.I N° 05050-2005, y N° 11564-2007, solicita y reitera respectivamente, la primera inscripción de dominio a favor del Estado y la afectación de uso para zona de reforestación y contención a favor de “la Asociación”; ii) la S.I N° 22342-2010, modifica su petitorio de reforestación a fines de vivienda; iii) la S.I N° 04559-2011, adjunta proyecto del denominado “búsqueda catastral Master II”, planos de ubicación, memoria descriptiva perimétrica y localización; y, iv) la S.I N° 02553-2012, esclarece su petitorio de primera inscripción de dominio para fines de vivienda y no para fines de forestación. En ese sentido, si bien es cierto en su última solicitud “la Asociación” no describe el uso que viene dando o pretende dar a “el predio” se desprende de la lectura de las antes mencionadas solicitudes que “la Asociación”, solicita la venta de “el predio”, para destinarlo a vivienda.

**19.** Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando décimo tercer de la presente resolución y de la revisión de los antecedentes registrales se concluye respecto de “el predio”, que: i) se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 13444933 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima zona registral N° IX Sede Lima, con registro CUS 92820; y, ii) se encuentra en zonificación PTP Protección y Tratamiento Paisajístico de acuerdo al plano de Zonificación del distrito de Ate (área de tratamiento normativo I, II y IV), aprobado con Ordenanza Municipal N° 1099-MML del 12 de diciembre de 2007.

**20.** Que, el artículo 70° de la Constitución Política establece que: “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. (...)”.

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

22. Que, el artículo 10° de la Ordenanza N° 1099-MML sobre la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista *“prohíbe la ocupación (habilitación y edificación) en áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como en las áreas calificadas como Riesgo Geotécnico RG y las declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas se permitirá única y exclusivamente arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física”.*

23. Que, en tal sentido, de la 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.

24. Que, en virtud de lo expuesto, al haber quedado demostrado que "el predio" se encuentra dentro de Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), y siendo que el uso que "la Asociación" pretende efectuar es de uso vivienda, conforme se expuso en el considerando décimo octavo de la presente resolución; evidenciándose así, que el uso destinado es incompatible con la zonificación de "el predio", la cual contraviene lo estipulado por la causal "c" invocada; motivo por el cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por "la Asociación" y disponerse el archivo del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

25. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de conformidad con los argumentos glosados en la presente resolución, se prescinde de la información solicitada a través del Oficio N° 501-2016/SBN-DGPE-SDDI de 14 de marzo de 2016 (fojas 42).

26. 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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General; y el Informe Técnico Legal N° 0694-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2016.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN LOS MASTER DE MICAELA BASTIDAS I ATE VITARTE**, representada por su presidente Elmer Arcadio Ventura Cárdenas y vicepresidente Máximo Teófilo Cancho Fernández, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** 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.

**TERCERO:** Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

POI N° 5.2.1.8



ABOG. Carlos Restagui Sánchez  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES