



RESOLUCIÓN N° 618-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 525-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ASENTAMIENTO HUMANO EL MIRADOR ZONA 04 NUEVA ESPERANZA – VILLA MARÍA DEL TRIUNFO - AVAHUM**, representada por su presidente Julio Torre Sánchez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 16 575,04 m², el cual forma de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03269566 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 57953, 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 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 (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 la SBN.

3. Que, mediante solicitud presentada el 28 de junio de 2016 (S.I. N° 17095-2016), la Asociación De Vivienda Asentamiento Humano El Mirador Zona 04 Nueva Esperanza – Villa María Del Triunfo - AVAHUM, representada por su presidente Julio Torre Sánchez (en adelante “la administrada”), solicita la compraventa directa de “el predio”, de conformidad con el inciso c) del artículo 77° de “el Reglamento”, por cuanto lo han destinado a fines comerciales (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia simple del documento nacional de identidad del presidente de “la administrada” (fojas 2); **2)** certificado de búsqueda catastral



correspondiente a “el predio” expedido por Sunarp el 31 de marzo del 2016 (fojas 3); **3)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio”, suscrito en mayo de 2016 (fojas 5); **4)** copias legalizada de las declaraciones juradas de autoavaluo (HR, HLA y PU) correspondiente al año 2008 (fojas 8); **5)** copia legalizada del acta de constitución de “la administrada” (fojas 14); **6)** copias legalizada de la declaración jurada de autoavaluo (HR,) correspondiente al año 2008 (fojas 16); **7)** copia simple de la partida registral N° 13461673 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Lima, Zona registral N° IX – Sede Lima (fojas 18); **8)** plano perimétrico correspondiente a “el predio” de mayo del 2016 (fojas 19); **9)** plano de ubicación y localización correspondiente a “el predio” de mayo del 2016 (fojas 20); **10)** información en digital CD (fojas 21).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “el administrado”, es el literal c) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:



(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que éste 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, 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.



(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva”

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° del “Reglamento”.

6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.



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



RESOLUCIÓN N° 618-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 una actuación administrativa.

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", "la Directiva N° 006-2014/SBN", TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe Bridada N° 1261-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de setiembre de 2016 (fojas 22), el cual concluye entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

De la evaluación técnica se desprende lo siguiente:

4.1 "El predio", objeto de la solicitud de venta directa por la causal c), se encuentra de la siguiente manera:

o Parcialmente en un área de 16 572,41 m2 (representa el 99,98 % de "el predio"), superpuesto con el ámbito de mayor extensión, inscrito en la Partida P03269566 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, denominado PARCELA G (Parcela Predio del Estado Parcela E-VMT Sector 1 (sector 1A) Parcela 1), el cual tiene como titular el Estado, signado con CUS N° 57953, de uso: Predio Matriz.

o Y el saldo de un área de 2,63 m2 (representa el 0,02 % de "el predio"), superpuesto con el ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida P03270324 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, denominado Área de Futura Expansión-Parcela A del A.H. de V.M.T (Parcela A2) Parcela Remanente A; el cual tiene como titular registral a la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, de uso: Parcela.

Estos resultados guardan relación con lo descrito en el certificado de búsqueda catastral presentado por "el administrado"

4.2 Asimismo, "el predio", se encuentra dentro del ámbito de la Concesión Minera denominada "MONICA GISELA", cuyo titular referencial es MINERA ADELAIDA S.A, signado con código N° 11025765X01, en estado TITULADO.

4.3 Conforme con el Plano de Zonificación del Distrito de Villa María del Triunfo, aprobado por Ordenanza N° 1084-MML del 11-10-2007, "el predio", cuenta con Zonificación PTP - Protección y Tratamiento Paisajista. Según el artículo 8° de dicha Ordenanza, está prohibido la ocupación de áreas calificadas con esta zonificación, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos y deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.



4.4 Conforme con las imágenes de satélite del programa de Google Earth, el predio constituye una ladera de cerro con posesión informal posterior a mayo del 2011, encontrándose con ocupación consolidada en el año 2016, conformada por pequeñas edificaciones alineadas en el sentido de las curvas de nivel de la ladera de cerro (posesión informal); sin embargo esta ocupación no sería compatible con la zonificación que le corresponde a "el predio" (PTP – Protección y Tratamiento Paisajista).

4.5 Conforme con la base gráfica de recuperaciones (SDS), se observa a "el predio" superpuesto con los ámbitos de los Memorándum N° 0343-2015/SBN-DGPE-SDS (22,5 %), mediante el cual se solicita recuperación extrajudicial y N° 1458-2014/SBN-DGPE-SDS (97,76 %), mediante el cual se solicita supervisión.

(...)"

12. Que, el artículo 8° de la Ordenanza N° 1084 MML del 11 de octubre de 2007, publicada el 18 de octubre del 2007 **prohíbe la ocupación** de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), así como de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

13. Que, en virtud de lo expuesto, técnicamente ha quedado demostrado que el 100% de "el predio" se encuentra dentro de Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), encontrándose prohibida su ocupación.

14. Que, por otro lado la documentación presentada por "la administrada" para acreditar la antigüedad de la posesión de "el predio", han sido emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre del 2015, no resultando documentos idóneos para demostrar la antigüedad de la posesión, según el punto j.1) literal j) del numeral 6.2) de "la Directiva N° 006-2014/SBN, así como las imágenes de Google Earth, que muestran una ocupación posterior a mayo del 2011.

15. Que, en virtud de lo expuesto, técnicamente ha quedado demostrado que "el predio" se encuentra dentro de Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), encontrándose prohibida su ocupación, razón por la cual corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa de "el predio"; y, disponerse el archivo del procedimiento administrativo una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de derivar los autos a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y el Informe Técnico Legal N° 0725 -2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de septiembre del 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ASENTAMIENTO HUMANO EL MIRADOR ZONA 04 NUEVA ESPERANZA – VILLA MARÍA DEL TRIUNFO - AVAHUM**, representada por su presidente Julio Torre Sánchez, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8




ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES