



RESOLUCIÓN N° 658-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 079-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TERRAZAS DEL VALLE**, representado por su presidente Adrian Fredy Ccelcaro Toledo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 150 152,18 m², ubicado en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, 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 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 24 de enero de 2018 (S.I. N° 02428-2018), la Asociación de Vivienda Las Terrazas del Valle, representada por su presidente Adrian Fredy Ccelcaro Toledo (en adelante "la Asociación") solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – los siguientes documentos: **1)** copia del Documento Nacional de Identidad del presidente de "la Asociación" (fojas 2); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 27 de diciembre de 2017 (fojas 3); **3)** memoria descriptiva de "el predio" (fojas 7 al 9); **4)** copia de la partida registral N° 13397361 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 10 al 16); **5)** certificado de vigencia de poder (fojas 17); y, **6)** plano perimétrico emitido en noviembre de 2017 (fojas 19).

4. Que, con escrito presentado el 3 de febrero de 2018 (S.I. N° 06116-2018), la Comunidad Campesina de Jicamarca, representada por su apoderado Rómulo Bravo Fuertes, pone de conocimiento a esta Superintendencia, la existencia de la duplicidad registral entre la partida registral N° 11049870, inscrita a favor de la referida comunidad campesina y la partida registral N° 07014031, inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que ha iniciado el procedimiento de cierre de partida por duplicidad ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (fojas 21 al 29).



5. Que, el procedimiento administrativo de venta se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de manera excepcional, de compraventa 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”).

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud...”.

7. Que, 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, 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, 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 de 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 “el Reglamento”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 423-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2018 (fojas 97), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra totalmente inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Jicamarca en la partida registral N° 11049870 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 41); **ii)** 991 483,30 m² (86,20% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 07014031 de Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **iii)** 454,69 m² (0,04% de “el predio”) ha sido cedida en uso y usufructo por la Comunidad Campesina de Jicamarca; y, **iv)** se advierte que existe duplicidad registral parcial entre las partidas registrales N° 11049870 y 07014031 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, respecto a “el predio”; **v)** 991 483,30 m² recae sobre Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP (49,31%), en Zona de Habilitación Recreacional (9,86%) y en un área que no cuenta con zonificación (40,83%).

11. Que, en el caso en concreto, ha quedado técnicamente demostrado la duplicidad registral entre las Partida Registrales siguientes: **i)** 11049870; y **ii)** 07014031. Al respecto es importante tener presente lo dispuesto por el artículo 56° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN del 22 de mayo de 2012, textualmente prescribe lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 658-2018/SBN-DGPE-SDDI

“Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento”¹.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios”.

12. Que, por lo expuesto, “el predio” se encuentra sobre área inscrita de dos titulares registrales distintos, por lo que **recae en una duplicidad registral**, sujeta en su oportunidad al procedimiento de Cierre de Partidas Registrales a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; por lo tanto, “el predio” no cumple con la condición de libre disponibilidad para su disposición por parte de esta Superintendencia.

13. Que, a mayor abundamiento, “la Asociación” solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, según la cual se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

14. Que, del documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, “la Asociación” señala que “el predio” viene siendo destinado a fines habitacionales (fojas 1).

15. Que, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, respecto al área que se encuentra inscrita a favor del Estado (991 483,30 m²), se encuentra parcialmente, en **Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP (49,31%)**, en **Zona de Habilitación Recreacional (9,86%)** y en **Zona que no cuenta con zonificación asignada (40,83%)**, de acuerdo al plano de zonificación de usos de suelo, aprobada por Ordenanza N° 1099-MML. En ese sentido, en virtud del artículo 10° de la citada ordenanza, en la **Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP²** está prohibida la ocupación (habilitación y edificación) y sólo se permite únicamente y exclusivamente la arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física; asimismo, en virtud el cuadro N° 01 del Anexo N° 02 de la

¹ IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral”.

² Prohibir 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.



citada ordenanza, el uso del suelo en la **Zona de Habilitación Recreacional**³ se permite la vivienda tipo club, vivienda temporal o vacacional, hoteles vacacionales, entre otros; en ese sentido, el 49,31% y el 9,86% de "el predio", que se encuentra inscrito a favor del Estado no cuenta con zonificación compatible con el uso al que viene siendo destinado "el predio" por "la Asociación".



16. Que, de lo expuesto en el décimo y décimo tercer considerando de la presente resolución, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) "el predio" se encuentra sobre área inscrita a favor de dos titulares registrales distintos (partidas registrales N° 11049870 y N° 07014031); y, ii) el área inscrita a favor del Estado se superpone parcialmente en zona de habilitación recreacional y zona de protección y tratamiento paisajista, las cuales no son compatibles con el uso que viene siendo destinado "el predio" (fines habitacionales).

17. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 986-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 764-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TERRAZAS DEL VALLE**, representada por su presidente Adrian Fredy Ccelccaro Toledo por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- PONER EN CONOCIMIENTO a la Comunidad Campesina de Jicamarca, representada por su apoderado Rómulo Bravo Fuertes, la presente resolución.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo sexto considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

³ ZHR - Zona de Habilitación Recreacional. Usos de suelo: vivienda tipo club de baja densidad con área y servicios comunes complementada con instalaciones de club. Vivienda temporal o vacacional. Clubes, centros de esparcimiento, parques de diversiones, hoteles vacacionales (resort), centros deportivos, academias deportivas, restaurantes campestres, restaurantes turísticos, centros de convenciones, centro cultural-turístico, zoológico, jardín botánico, museos.