



RESOLUCIÓN N° 709-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 08 de noviembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 017-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FÉLIX CARLOS PAQUIYAURI OCHOA** y **JULIA YLLANES ICHPAS**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 120,00 m², ubicado en el Lote 6 de la Manzana G-2 del Asentamiento Humano Hijos de Constructores Sector 1, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11632357 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N° 39401, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (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 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 el escrito presentado el 7 de diciembre de 2015 (S.I N° 28868-2015), Félix Carlos Paquiyauri Ochoa y Julia Yllanes Ichpas (en adelante “los administrados”) peticionan la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del



artículo 77° de "el Reglamento" y el cambio de zonificación del mismo (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copias simples de sus documentos nacionales de identidad (fojas 6); **2)** constancia de posesión emitida por la AA.HH. Asociación Hijos de Constructores de La Molina el 15 de noviembre de 2013 (fojas 9); **3)** copia simple de la partida registral N° 13064184 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 10); **4)** constancia de posesión emitida por la AA.HH. Asociación Hijos de Constructores de La Molina el 15 de mayo de 2008 (fojas 13); **5)** copia simple de la partida registral N° 11268471 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 14); **6)** copia simple de la partida registral N° 11632357 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 19); **7)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio", suscrita por el arquitecto Fernando Rodrigo Mosquera D'Onofrio de marzo de 2015 (fojas 23); **8)** constatación policial emitida por la Comisaría PNP de Las Praderas el 4 de febrero de 2010 (fojas 28); **9)** plano de proyecto de lotización, suscrita por el arquitecto Fernando Rodrigo Mosquera D'Onofrio de mayo de 2015 (fojas 30); **10)** certificado de zonificación y vías N° 2858-2015-MML-GDU-SPHU emitido por Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima el 16 de noviembre de 2015 (fojas 37); y, **11)** plano N° 2555-Z-2015-MML/GDU-SPHU/DC, emitido por Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 38).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta 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").



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".



6. 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 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

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 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, 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**,



RESOLUCIÓN N° 709-2017/SBN-DGPE-SDDI

para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe de Brigada N° 339-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo del 2016 (fojas 39), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone totalmente con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11632357 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS N° 39401 (fojas 41); y, **ii)** cuenta con zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista-PTP, aprobado por Ordenanza 1661-MML del 8 de marzo del 2013 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, siendo declarada como zona Intangible según Acuerdo de Consejo N° 057-2012-MDLM del 2 de mayo del 2012.

11. Que, en el caso concreto "los administrados" solicitan 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, recreaciones 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.

12. Que, corre a fojas 2 el escrito presentado el 7 de diciembre del 2017 (S.I N° 28868-2015) en el cual "los administrados" señalan que sobre "el predio" han construido su vivienda. Por lo que se evidencia que vienen destinándolo "el predio" para fines habitacionales.

13. Que, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución "el predio" se encuentra en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), en el área de Tratamiento Normativo III, denominado como Zona Intangible según Acuerdo de Consejo N° 057-2012-MDLM, conforme consta en el Plano N° 2555-Z-2015-MML/GDU-SPHU/DC, Plano de Zonificación de Lima Metropolitana correspondiente al distrito de La Molina aprobado por Ordenanza Municipal N° 1661-MML del 8 de marzo del 2013. Así también es preciso indicar que la referida zonificación de acuerdo a lo señalado en el certificado de zonificación, establece como uso permitido en la zona sólo para fines de forestación, no siendo permitido el uso para fines habitacionales; por lo que se concluye que, **la zonificación es incompatible a la finalidad de la petición de "los administrados"**. Por lo tanto, el uso para el cual se quiere destinar "el predio" no es compatible con la zonificación vigente.

14. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que existe prohibición legal expresa de ocupar áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), por lo tanto, esta Superintendencia no podrá ejercer sobre "el predio"



actos de disposición con fines distintos al uso establecido en la Ordenanza Municipal N° 1661-MML del 8 de marzo del 2013.

15. Que, con respecto a la solicitud de cambio de zonificación de "el predio", debemos precisar que, según lo establecido en el numeral 1.5 del artículo 73° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, los Gobiernos Locales asumen las competencias y ejercen funciones específicas, como es la organización del espacio físico y usos del suelo en sus respectivas jurisdicciones, la cual comprende el acondicionamiento territorial. Asimismo, el artículo 3° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, señala que las municipalidades, en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y rural, aprueban los siguientes instrumentos: "2) Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM)", por su parte el artículo 7° del citado Reglamento indica que el Plan de Desarrollo Metropolitano, en concordancia con el Plan de Ordenamiento territorial Regional, establece: 5) El Sistema Vial y de transporte del área metropolitana." A lo señalado, es preciso añadir que el cambio de zonificación no es parte del procedimiento de venta directa, sino por el contrario para el supuesto contenido en la causal "c" del artículo 77° de "el Reglamento (invocado por "los administrados"), es menester que acrediten el uso compatible con la zonificación vigente a la fecha de presentación de su pedido de venta.

16. 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.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N.º 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° 1412-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre del 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 871-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre del 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FÉLIX CARLOS PAQUIYURI OCHOA** y **JULIA YLLANES ICHPAS**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 52.18



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