



RESOLUCIÓN N° 712-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 733-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CASA HUERTA VIRGEN DE LAS NIEVES**, representada por su presidente Valerio Vergara Ramirez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 40 209,39 m², ubicado entre las avenidas José Saco Rojas y la Cuenca Media del Río Chillón, al noreste del Centro Poblado La Molina en el distrito Carabaylo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 13284523 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, con registro CUS N° 87494, 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 escrito presentado el 13 de noviembre de 2015 (S.I. N° 26809-2015), la **Asociación de Vivienda Casa Huerta Virgen de las Nieves**, representada por su presidente Valerio Vergara Ramirez (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" de acuerdo al literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1 al 3). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** plano de ubicación de diciembre de 2012 suscrito por el ingeniero Jose Antonio Posso Sanchez



(fojas 5); **2)** memoria descriptiva de diciembre de 2012 suscrito por el ingeniero Antonio Posso Sanchez (fojas 6); **3)** copia certificada del libro de actas de asambleas de “la Asociación” (fojas 8 y 9); **4)** certificado de zonificación y vías N° 907-2011-MML-GDU-SPHU del 16 de agosto del 2011 expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 12 y 13); **5)** copia del plano N° 1435-Z-2011-MML/GDU-SPHU/DC (foja 13 y 14); **5)** copia certificada del impuesto predial del 2010 (HR y PR) expedido por la Municipalidad de Carabaylo (fojas 16 y 17); **6)** copia certificada de la constancia de posesión del 25 de junio de 2010 emitido por la Dirección General de Gobierno Interior (foja 18); **7)** copia simple de la partida registral N° 12605270 del Registro de Personas Jurídicas, expedida por la Oficina Registral Lima, Zona Registral IX – Sede Lima (fojas 19 al 21); y **8)** copia certificada del Registro de Padrón de Socios de “la Asociación” (fojas 23 al 114).



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 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).

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° 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 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “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, 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 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



RESOLUCIÓN N° 712-2016/SBN-DGPE-SDDI

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



11. Que, en ese sentido, como parte de la etapa de calificación se ha emitido el Informe de Brigada N° 90-2016/SBN-DGPE-SDDI de 26 de enero de 2016 (fojas 115), 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, con un área de 40 209,39 m² inscrita al 100% con la partida registral N° 13284523 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, zona registra N° IX sede Lima, con registro SINABIP N° 2387494-Lima (CUS 87494) a favor del Estado.



4.2 La Zonificación del predio está al 100% en OU Otros Usos (zona Arqueológica Cerro Cañón), de acuerdo al plano de zonificación General de Lima Metropolitana al 2010, distrito de Carabayllo, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1105-MML publicado el 13-12-2007.

Asimismo de igual modo lo indica la copia del Certificado de Zonificación y Vías N° 907-2011- MML-GDU- SPHU de fecha 16 de agosto 2011 (vigencia 36 meses) presentado por el administrado, que indica en el punto g) CALIFICACION DE BIEN CULTURAL INMUEBLE, DE SER EL CASO: el terreno en su totalidad, se encuentra en zona Arqueológica Cerro Cañón.

(...)

12. Que, mediante Oficio N° 1472-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2016, esta Subdirección requirió información a la Dirección General de la Dirección de Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura, respecto a si “el predio”, se encontraría superpuesto total o parcialmente con la zona arqueológica denominada Cerro Cañón Sector A y B y/o Sector C; y de ser el caso indique la existencia de restricciones para actos de disposición (fojas 127); al respecto, dicha entidad mediante Oficio N° 000982-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 19 de julio de 2016 (S.I N° 19611-2016), solicitó información gráfica (fojas 128), siendo atendido a través del Oficio N° 1728-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2016 (fojas 129); finalmente mediante Oficio N° 001147-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 19 de agosto de 2016 (S.I N° 23144-2016), el Ministerio de Cultura, remite la información solicitada, señalando lo siguiente: “(…) se realizó la superposición con la base grafica que dispone esta Dirección a la fecha, habiendo registrado superposición con el Monumento Arqueológico Prehispánico Cerro Cañón (Sector A y B) con área de 2466.18 m² y se superpone con el Monumento Arqueológico Prehispánico Cerro Cañón (Sector C) con área de 1090.21m² del cual su expediente técnico se encuentra en proceso de aprobación (...)” (el subrayado es nuestro) (fojas 130).



13. Que, en atención a lo informado por el Ministerio de Cultura, se procedió a complementar la evaluación descrita en el décimo primer considerando; mediante el Informe de Brigada N° 1515-2016/SBN-DGPE-SDDI de 20 de octubre de 2016 (fojas 132), el cual concluye lo siguiente:

(...)

4.3 "el predio" se encuentra Totalmente superpuesto **en ámbito inscrito a favor del Estado**, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales inscrito en la **Partida Registral N° 13284523** de la Oficina Registral de Lima correspondiéndole el Registro SINABIP N° 23562 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 87494.

4.4 Se procedió a consultar en la Página Web en la siguiente dirección <http://www.ipdu.pe/ordenanzasyplanos/carabayllo/ORD-1105.pdf>, donde se ubicó el plano de zonificación vigente, aprobado por la Ordenanza N° 1105-MML, publicado el 13-12-2007 que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos de suelo de los distritos de Carabayllo-Puente Piedra Área de Tratamiento Normativo I; y comparado con "el predio", este recae totalmente en OU Otros Usos (Zona Arqueológica). Asimismo, "el administrado" presentó copia del Certificado de Zonificación y Vías N° 907-2011-MML-GDU-SPHU de fecha 16 de agosto 2011 (vigencia 36 meses) presentado por el administrado, donde indica que "el predio" se encuentra en su totalidad en OU Otros Usos (Zona Arqueológica), lo cual es concordante.



4.5 Se verifico "el predio" con el Plano del Plan Vial Metropolitano de Lima, aprobado mediante Ordenanza N° 341-2001, encontrando gráficamente que el predio no es afectado por la Vía Perurbana 1-C (semi-expresa) de sección vial normativa (50 m), lo cual discrepa con el plano N° 1435-Z-2011-MML-GDU-SPHU/DC, información presentado por "el administrado". Sin embargo, la información que cuenta esta Entidad es de carácter referencial.



4.6 Se determinó que "el predio" se encuentra superpuesto con monumentos Arqueológicos de la siguiente manera.

- 1 090,21 m², lo que representa el **2.71%** se encuentra en la zona arqueológica denominada Cerro Cañón 2 – sector "C".
- 24 466,18 m², lo que representa el **60.85%** se encuentra en la zona arqueológica denominada Cerro Cañón 2 – sector "A" y "B".
- 14 653,00m², lo que representa el **36.44%** se encontraría en área sin registro de Zona Arqueológica

(...)"



14. Que, en mérito a la información remitida por el Ministerio de Cultura y la evaluación descrita en el décimo primer y décimo tercer considerando, se desprende que **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en la partida registral N° 13284523 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, zona registra N° IX sede Lima, con registro SINABIP N° 2387494-Lima (CUS 87494); **ii)** de acuerdo a la base gráfica con la que cuenta dicha entidad, parte de "el predio" registra una superposición en 25 556, 39 m² (63.56%), con el Monumento Arqueológico Prehispánico Cerro Cañón (Sector A y B) y (Sector C);y, **iii)** se encuentra superpuesto totalmente en Zonificación en (OU) Otros Usos (zona Arqueológica Cerro Cañón) de acuerdo al plano de zonificación General de Lima Metropolitana al 2010, distrito de Carabayllo, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1105-MML publicado el 13 de diciembre de 2007.

15. Que, al respecto el artículo 21° de la Constitución de 1993, establece que "Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, **monumentos**, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado"; asimismo, el Decreto Supremo N° 016-85 declara que **son intangibles, inalienables e imprescriptibles los bienes muebles e inmuebles de la época prehispánica pertenecientes al Patrimonio**



RESOLUCIÓN N° 712-2016/SBN-DGPE-SDDI

Cultural de la Nación (el resaltado es nuestro). Por tanto no es factible realizar acto de disposición alguno.



16. Que, por otro lado, corresponde evaluar si resulta factible proceder con la venta directa del área restante (14 653,00 m²), en función al literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, que ha sido invocada por “la Asociación” en su escrito presentado el 13 de noviembre de 2015 (S.I. N° 26809-2015) (foja 1). Cabe precisar, que dicho supuesto establece que por excepción, podrá 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 (...)*” (el resaltado es nuestro).

17. Que, cabe precisar 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. (...)”.

18. 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.

19. 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.

20. Que, se advierte del Certificado de Zonificación y Vías N° 907-2011-MML-GDU-SPHU del 16 de agosto de 2011, expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 12), que la zonificación otros usos – OU (Zona Arqueológica Cerro Cañón) tiene como uso permitido zona arqueológica y como especificaciones normativas, la aplicación de la “Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación N° 28296” en cuanto a la delimitación precisa de la zona arqueológica. Además precisa que “(...) de conformidad con el artículo 4° de la Norma GH.010 del reglamento Nacional de Edificaciones, señala: Las habilitaciones Urbanas podrán ejecutarse en todo el territorio nacional, con excepción de las zonas identificadas como a) De interés arqueológico, histórico y patrimonio cultural”.

21. Que, de la documentación presentada por “la Asociación”, entre ellos, del Oficio N° 1768-2011-DA-DGPC/MC del 28 de setiembre de 2011 (foja 11) en el cual se indica que solicitó al Ministerio de Cultura autorización para edificar viviendas conforme a los



finde de “la Asociación”, así como de la Constancia del 25 de junio de 2010 (fojas 18) con la que pretendería acreditar su posesión, en la cual se señala que “se observa en un área aproximado de 40 209,49m² un terreno (...) con viviendas de maderas, techos de calaminas y esteras, Etc.”; en consecuencia se desprende que solicita la venta directa de “el predio” para destinarlo a vivienda; siendo que conforme a lo manifestado en el Certificado de Zonificación y VÍAS N° 907-2011-MML-GDU-SPHU en la zonificación otros usos – OU (Zona Arqueológica Cerro Cañón), solo está permitido el uso arqueológico; por tanto se concluye que el uso autorizado en “el predio” es incompatible con la finalidad para lo cual lo petición de “la Asociación”. En consecuencia, no procede la venta directa en mérito a la causal “c” de “el Reglamento”.

22. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que un área de 25 556, 39 m² (63.56%) de “el predio” se encuentra superpuesto con los Monumentos Arqueológicos Prehispánicos Cerro Cañón Sectores A, B y Sector C, los cuales forman parte del Patrimonio Cultural de la Nación que determina su carácter intangible, inalienable e imprescriptible, además de encontrarse en zonificación otros usos (OU) arqueológico; y respecto al área de 14 653.00 m² (36.44%) se ha determinado que se superpone en zonificación a otros usos – OU (Zona Arqueológica Cerro Cañón), el cual resulta incompatible con el uso vivienda, que viene y/o pretende darle “la Asociación”; lo cual contraviene lo estipulado por la causal “c” invocada; motivos por los que corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “la Asociación” y disponerse el archivo del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

23. Que, cabe mencionar que, si bien es cierto de acuerdo a la evaluación técnica efectuada “el predio” no se superpone con vías, sin embargo el Certificado de Zonificación y VÍAS N° 907-2011-MML-GDU-SPHU, advierte superposición con dicha zona, la cual constituye un bien de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”².

24. Que, es conveniente indicar que toda vez que se ha determinado la improcedencia de lo solicitado se prescinde de la información solicitada en las comunicaciones efectuadas con el Oficio N° 1172-2016/SBN-DGPE-SDDI 24 de mayo de 2016 y el Oficio N° 1730-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2016 al Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, respecto a programas de formalización si dicha entidad tiene planeado ejecutar algún programa de formalización de conformidad con el Decreto Legislativo N° 1202, en lo que respecta a “el predio” materia de solicitud.

25. Que, no obstante a lo expuesto, de conformidad con el artículo 19° y 27° de la Ley N° 28296, se pone en conocimiento al Ministerio de Cultura las invasiones que se pueden estar llevando a cabo dentro de “el predio” a fin de que proceda de acuerdo a sus atribuciones.

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

¹ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 712-2016/SBN-DGPE-SDDI

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°835-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CASA HUERTA VIRGEN DE LAS NIEVES**, representada por su presidente representada por Valerio Vergara Ramirez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: **PONER** a conocimiento al Ministerio de Cultura, de conformidad con lo señalado en el décimo séptimo considerando 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 Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES