



RESOLUCIÓN N° 720-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de septiembre de 2018

VISTO:



El Expediente N° 649-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARCELIANO LÓPEZ ANAMPA**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 014,70 m², superpuesto con el predio inscrito a favor del Estado en la partida N° P03269566 del Registro de Predios de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima, ubicado en el Sector Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 Pampa León Nueva Asociación, en el distrito de Villa María del Triunfo, 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") 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 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 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 escrito presentado el 10 de agosto de 2017 (S.I. N° 26547-2017) Marceliano López Anampa (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **i)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 3); **ii)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX Sede Lima, el 6 de junio de 2017 (foja 5); **iii)** copia de la partida registral P03269566 del Registro de Predios de la

Oficina Registral de Lima Sur de la Zona Registral N° IX Sede Lima (foja 9); **iv**) memoria descriptiva suscrito por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota, el 13 de abril de 2016 (foja 14); **v**) plano perimétrico P-1 suscrito por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota, de marzo de 2017 (foja 16); **vi**) plano de ubicación y localización UL1 suscrito por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota, de abril de 2017 (foja 17); **vii**) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota, el 13 de abril de 2017 (foja 18); **viii**) plano perimétrico P-1 suscrito por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota, de abril de 2017 (foja 20); **ix**) plano de ubicación y localización UL1 suscrito por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota, de abril de 2017 (foja 21); **ix**) copia simple de la constancia de posesión N° 4633-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 30 de setiembre de 2010 (foja 24); **x**) copia simple de documentos emitidos por la Comunicada Campesina de Llanavilla (foja 25); **xi**) imágenes fotográficas de "el predio" (foja 34); **xii**) CD conteniendo información digital (foja 36).



4. Que, asimismo mediante escrito presentado el 16 de marzo de 2018 (S.I. N° 08582-2018) (foja 37) "el administrado" solicita celeridad en la atención de lo solicitado.

5. Que, mediante escrito presentado el 24 de agosto de 2018 (S.I. N° 31727-2018) (foja 43) varias personas solicitan cita con la Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario, si bien en la solicitud consta el nombre de "el administrado", no se observa que el mismo haya suscrito la solicitud presentada.

6. Que, el procedimiento venta directa 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° 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 y sus modificatorias, en adelante, la "Directiva N° 006-2014/SBN".



7. 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".

8. 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".



9. 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.

10. 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.



RESOLUCIÓN N° 720-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. 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 un actuación administrativa.

12. 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 “el Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

13. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 952-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2018 (foja 103) concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03269566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima (foja 105); y, **ii)** se superpone totalmente en Zonificación PTP - Zona de Protección y Tratamiento Paisajista de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N.° 1084-MML.

14. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección solicitó al Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal –COFOPRI mediante Oficio N° 251-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2018 (foja 38), informe si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización respecto de la Partida Registral N° P03269566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, sobre la cual se superpone “el predio”; información que fue reiterada a través del Oficio N° 538-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2018 (foja 39) y puesta en conocimiento de “el administrado” mediante Oficio N° 667-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2018 (foja 42). En virtud de lo solicitado, mediante el Oficio N° 1246-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 28 de marzo de 2018 (S.I. N.° 10819-2018), la Jefatura de la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI informa que sobre el área en consulta no se encuentra implementado el Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL, sobre posesión informal alguna (foja 41).

15. Que, por su parte “el administrado” 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, 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.

16. Que, corre a fojas 34 y 35, fotografías presentadas por “el administrado”, sobre las cuales se puede evidenciar que cuenta con módulos precarios de vivienda; de lo que se colige que “el administrado” viene destinando “el predio” para los fines de vivienda.



17. Que, tal como se indicó en el Informe Preliminar descrito en el décimo tercer considerando de la presente resolución, se ha determinado que "el predio", se encuentra en Zonificación PTP - Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, respecto a la cual el artículo 8° de la Ordenanza N° 1084-MML publicada el 18 de octubre de 2007, señala que se prohíbe la ocupación de áreas que se encuentren bajo esta calificación, así como de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos, promoviéndose solo proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física; con lo cual podemos advertir que, sobre el área calificada con este tipo de zonificación, no se puede desarrollar actividades con fines de vivienda.

18. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el administrado" viene destinando "el predio" para los fines de vivienda, lo que resulta incompatible con la zonificación vigente; razón por la cual la solicitud deviene en improcedente al haberse determinado que no se cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento". No correspondiendo que esta Subdirección evalúe los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, en relación a la solicitud de cita descrita en el quinto considerando de la presente resolución, esta Subdirección mediante Oficio N° 2173-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2018 (foja 113) ha citado a "el administrado" para el día 14 de setiembre de 2018, a horas 09:00 a.m. Cabe señalar que a la fecha de la presente resolución, el oficio señalado ha sido notificado el 10 de setiembre de 2018, según consta en el cargo de recepción (foja 113).

20. 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 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1039-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 849-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud venta directa presentada por **MARCELIANO LÓPEZ ANAMPA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.8



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