



## **RESOLUCIÓN N° 728-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de noviembre de 2017



**VISTO:**

El Expediente N° 638-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MIQUER TIBURCIO ZEVALLOS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3 550,38 m<sup>2</sup>, ubicado en el Fundo El Pedregal, en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 13586284 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS 95453, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante 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 2011, 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 escrito presentado el 8 de agosto del 2016 (S.I N° 20947-2016) Miquer Tiburcio Zevallos, (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico (lámina PP-1) emitido en julio de 2016, por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro (fojas 5); **b)** memoria descriptiva del plano perimétrico, emitido en julio de 2016, por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro (fojas 6); **c)** copia simple de la copia certificada de la



partida registral N° 13586284 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 8); **d)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 10); **e)** copia certificada del Certificado de Posesión y Prehabilitación Urbana emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 11); **f)** declaraciones juradas de impuesto predial 2015 (HR y PR) emitidas el 6 de agosto del 2016 por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 12 y 13); **g)** copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 988-2016-MML-GDU-SPHU emitida el 06 de abril de 2016 por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 14); y, **h)** fotografías (fojas 17).



4. Que, el procedimiento administrativo 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 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 "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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, 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 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.

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° 1378-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2016 (fojas 18), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra en ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la la partida N° 13586284 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 20); **ii)** cuenta con zonificación Protección y Tratamiento Paisajista - PTP, en el Área de Tratamiento Normativo I, de

## **RESOLUCIÓN N° 728-2017/SBN-DGPE-SDDI**



conformidad con el Certificado de Zonificación y Vías N° 988-2016-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima que corresponde a un área de 14 294,75 m<sup>2</sup> del cual forma parte "el predio"; y, iii) no existe compatibilidad del uso de la ocupación existente en "el predio" con la zonificación que presenta el mismo.

11. Que, del análisis del informe descrito en el considerando precedente y de la evaluación de su solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando de la presente resolución, se advierte que "el administrado" señala que viene destinando "el predio" a fines de arborización y/o reforestación sin embargo en la declaración jurada de impuesto predial 2015 (PR) emitida el 6 de agosto del 2016 por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 13) se indica que "el predio" tiene uso de vivienda de tipo casa independiente o principal y en construcción, lo cual resulta contradictorio con lo señalado por "el administrado" respecto del uso de "el predio". Cabe señalar que el Certificado de Posesión y Prehabilitación Urbana (fojas 11) se refiere a un área distinta a "el predio" (14 294,00 m<sup>2</sup>) y que las declaraciones juradas de impuesto predial 2015 (HR y PR) (fojas 12 y 13) fueron emitidas con posterioridad al 24 de noviembre de 2010, por lo que dichos documentos no son suficientes para acreditar la antigüedad de la posesión de "el predio".



12. Que, en atención a la evaluación descrita en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución se remitió a "el administrado" el Oficio N° 2454-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre de 2016 (en adelante "el Oficio") (fojas 24), otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, contados a partir del día siguiente de recibido el mismo, a efectos de que subsane básicamente dos observaciones concretas:

- i) Siendo que la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", exige que el uso sea compatible con la zonificación, sírvase aclarar y acreditar la compatibilidad de uso que le viene dando a "el predio" con la zonificación establecida; y,
- ii) Acreditar documentalmente la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, adjuntando los documentos indicados en el numeral 6.2) de la "Directiva N° 006-2014-SBN", los cuales deben guardar correspondencia con "el predio".




13. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" ha sido notificado personalmente el 9 de noviembre de 2016 de conformidad a lo establecido en el inciso 21.1<sup>1</sup> del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"); razón por la cual se tiene que "el administrado" fue válidamente notificado. Por tanto, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas venció el 01 de diciembre de 2016.


<sup>1</sup> Artículo 21 - Régimen de la Notificación Personal:

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien debe notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.


14. Que, "el administrado", mediante escrito presentado el 01 de diciembre de 2016 (S.I. N° 33365-2016) (fojas 26), es decir con anterioridad al vencimiento del plazo, a fin de absolver las observaciones advertidas en "el Oficio", manifiesta que durante la fiscalización la Municipalidad Distrital de Puente Piedra constató que en el área existe población y que esta requiere de servicios básicos, indicando además que parte de un área cercana a "el predio" se encuentra ocupada; asimismo, respecto de su declaración de uso vivienda en las declaraciones juradas de impuesto predial señala que tuvo que indicarla de esta manera a efectos de obtener la constancia de posesión.



15. Que, cabe indicar que, a través del escrito indicado en el párrafo precedente "el administrado" adjunta, entre otros la siguiente documentación: **a)** copias certificadas de las declaraciones juradas de impuesto predial 2014 y 2015 (HR y PR) emitidas el 28 de octubre de 2014 y el 13 de abril de 2015 respectivamente, por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 29 al 32); **b)** copias certificadas de los recibos de pago de arbitrios e impuesto predial correspondientes al año 2015 emitidas el 13 de abril de 2015 por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 33 y 34); y, **c)** copia certificada del Certificado de Posesión y Prehabilitación Urbana emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 35).



16. Que, conforme se advierte de las copias certificadas de las declaraciones juradas de impuesto predial 2014 y 2015 (PR) (fojas 13, 30 y 31), descritas en el tercer y décimo quinto considerando de la presente resolución, el uso de "el predio" es vivienda, así también es conveniente indicar que los argumentos descritos en el décimo cuarto considerando no desvirtúan las declaraciones juradas de autoavalúo ya presentadas, razón por la cual "el administrado" no ha demostrado la compatibilidad de uso, por el contrario ha quedado claro que viene destinando "el predio" para **finés de vivienda**.



17. Que, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, se procedió a revisar el Certificado de Zonificación y Vías N° 988-2016-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima que corresponde a un área de 14 294,75 m<sup>2</sup> dentro del cual se encuentra "el predio", de acuerdo al Reglamento de Uso de Suelos aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML, del 05.01.2008, dicha área cuenta con Zonificación Protección y Tratamiento Paisajista - PTP, en el Área de Tratamiento Normativo I, siendo el uso compatible y permisible, de conformidad con lo señalado en el artículo 8° de la misma ordenanza "*Prohibir la ocupación de áreas calificadas como zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), así como áreas declaradas como zonas de alto riesgo por INDECI, a estas áreas deberían promoverse proyectos de arborización recubrimiento vegetal tratamiento paisajista y de protección y seguridad física*", con lo cual podemos advertir que, sobre las áreas calificadas con este tipo de zonificación, no se pueden desarrollar actividades con fines de vivienda, conforme lo establece el artículo 8° de la citada ordenanza.

18. Que, en el caso concreto "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.

19. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el administrado" viene destinando "el predio" para fines de vivienda evidenciándose que el uso para el cual lo destina actualmente es incompatible con la zonificación, en la cual solo deberían promoverse proyectos de arborización recubrimiento vegetal tratamiento paisajista y de protección y seguridad física; razón por la cual la solicitud deviene en improcedente al haberse determinado que no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", en ese sentido habiéndose determinado la



## RESOLUCIÓN N° 728-2017/SBN-DGPE-SDDI



improcedencia de su solicitud de venta directa, no corresponde evaluar los demás requisitos ni observaciones formuladas a su solicitud; debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

20. 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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 1439-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 0887-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2017.

### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MIQUER TIBURCIO ZEVALLOS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 3°.-** **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese y comuníquese.-**

PO15218



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