



RESOLUCIÓN N° 1101-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de diciembre de 2018

VISTO:



El Expediente N° 590-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **RUFO FACUNDO QUISPE SOTO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 1 023,87 m², denominado lote 05, ubicada en la manzana "G", del Sector Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 Pampa León Nueva Asociación, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.° P03269566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 57953, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 la SBN.



3. Que, mediante escrito presentado el 4 de agosto de 2017 (S.I. N° 25570-2017), **Rufo Facundo Quispe Soto** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, el 17 de mayo de 2017 (foja 5); **c)** copia simple de la partida registral P03269566 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N.° IX – Sede Lima (foja 9); **d)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita el 9 de abril de 2017 por el ingeniero agrícola César Alejandro García Yokota (foja 14); **e)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero agrícola César Alejandro García Yokota, de abril de 2017 (foja 18); **f)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 4611-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitida el 30 de septiembre de 2010 por la Subgerencia de Catastro, Habilitaciones y Consolidación Urbana de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (foja 20); **g)** copia simple del Certificado de Posesión emitido por la Comunidad Campesina de LLanavilla, el 10 de

diciembre de 1996 (foja 21); **h**) copia simple de la solicitud presentada por “el administrado” ante la Junta de Administración Local de la Casa Granja Huerta del Anexo 7 Pampa León de la comunidad Campesina de LLanavilla (foja 25); **i**) copia simple de recibos de pago emitidos por Casa Granja Huerta Pampa Anexo 7 Pampa Leon a favor de “el administrado” por diversos conceptos (foja 28); **j**) copia simple del Certificado Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, el 11 de noviembre de 2005 (foja 43); **k**) copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero agrónomo Jorge Pablo Sanabria Sáenz, de setiembre de 2015 (foja 48); **l**) copia simple del plano perimétrico suscrito por el ingeniero agrónomo Jorge Pablo Sanabria Sáenz, de agosto de 2015 (foja 50); **m**) copia simple de la Declaración Jurada de Impuesto Predial del año 2013 emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (foja 51); **n**) imágenes fotográficas (foja 55); y, **o**) archivo digital (foja 58).



4. 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; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.



7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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.

8. Que, en ese sentido ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 1318-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2018 (foja 64), determinándose respecto de “el predio” lo siguiente: **i**) se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N.° P03269566 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral de Lima (foja 65); y, **ii**) se encuentra totalmente en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista –PTP, de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N.° 1084-MML.



RESOLUCIÓN N° 1101-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, mediante Oficio N.° 251-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2018 (foja 59), reiterado mediante Oficio N.° 538-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2018 (foja 60), se solicitó al Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), informe si esa entidad tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre “el predio”¹; habiendo respondido dicha entidad, mediante Oficio N° 1246-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 28 de marzo de 2018 (S.I. N.° 10819-2018), suscrito por el Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI, que sobre el área en consulta no se encuentra implementado el Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda-PAL (foja 62).



10. 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.



11. Que, de acuerdo a lo señalado por “el administrado” en su solicitud del 20 de agosto de 2000 (foja 25) pretende dedicar “el predio” a la crianza de ganado porcino. Al respecto, de acuerdo al Informe Preliminar señalado en el octavo considerando de la presente resolución, según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1084-MML, “el predio” se encuentra totalmente superpuesto en zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista) siendo que el artículo 8° de la referida ordenanza señala expresamente lo siguiente: “*Prohibir la ocupación de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como la de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos (...)*”; por lo que se concluye que la zonificación sobre la que recae “el predio”, es incompatible al uso que “la administrada” pretende realizar sobre el mismo; dado que está expresamente señalado en la citada Ordenanza, que está prohibida la ocupación sobre estas áreas.



12. Que, en virtud de lo expuesto en el párrafo anterior, ha quedado demostrado que “el administrado” no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” en la medida que el uso para el cual destina “el predio” es incompatible con la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP; motivo por el cual su solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, de otro lado, corresponde 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.

¹ En el marco de lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N.º 1528-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N.º 1284-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RUFO FACUNDO QUISPE SOTO**, por los fundamentos expuestos en 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 administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. N° 8.0.1.8



Justina
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES