

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°1027-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 617-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **DEURONO VELÁSQUEZ RICRA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 936,27 m², ubicada en la manzana K, lote 2, Zona Agropecuaria Casa 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 – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 57953, 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 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 7 de agosto de 2017 (S.I. N° 25855-2017) por Deurono Velásquez Ricra (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: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 2); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (foja 4); **3)** copia simple de la partida registral N° P03269566 del Registro Predial Urbano de Lima (foja 8 al 11); **4)** memoria descriptiva emitida el 13 de abril de 2016 (foja 13 y 14); **5)** plano perimétrico emitido en abril de 2017 (foja 15); **6)** plano de ubicación y localización emitido en abril de 2017 (foja 16); **7)** copia simple de la constancia de posesión N° 6505-2010-SGCHCU-GDU/MCMT emitida por la



Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 15 de diciembre de 2010 (fojas 22); **8)** copia simple del acta de constatación de posesión de terreno emitido por la Asociación Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 Pampa León (fojas 23); **9)** memoria descriptiva emitida en marzo de 2016 (fojas 26 al 34); **10)** fotografías (fojas 36 al 42); y, **11)** CD-ROOM (fojas 43).

4. Que, con escrito presentado el 16 de marzo de 2018 (S.I. N° 08577-2018) “el administrado” solicita se dé celeridad a su solicitud de venta directa (fojas 46); y, mediante escrito presentado el 24 de agosto de 2018 (S.I. N° 31727-2018), “el administrado” solicita se le otorgue una cita con funcionarios de esta Subdirección, siendo que el original de la referida solicitud obra en el Expediente N° 614-2017/SBNSDDI. En ese sentido, con Oficio N° 2173-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2018 (fojas 54), se le otorgó la cita solicitada.

5. 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 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”).

6. 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”.

7. 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 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”.

8. 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.

9. 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.

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

11. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 1233-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2018 (foja 55) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: i) forma parte del predio de





RESOLUCIÓN N°1027-2018/SBN-DGPE-SDDI

mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º P03269556 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 58); y, **ii**) se encuentra totalmente sobre zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, de acuerdo al plano de zonificación del distrito de Villa María del Triunfo según Ordenanza N° 1084-MML del 11 de octubre de 2007.

12. 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.

13. Que, de las fotografías presentadas por “el administrado” en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución (fojas 36) como medio probatorio, se advierte que “el predio” se encuentra ocupado, lo cual es ratificado por la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo (fojas 22).

14. Que, de acuerdo al Informe Preliminar señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1084-MML, “el predio” se encuentra superpuesto totalmente 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 de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física”*; por lo que se concluye que la zonificación sobre la que recae “el predio” prohíbe la ocupación del mismo, por lo tanto es incompatible al uso que “el administrado” pretende realizar sobre el mismo.

15. Que, en virtud de lo expuesto en el precedente considerando de la presente resolución, 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 viene ocupando “el predio”, evidenciándose que el uso para el cual lo destina es incompatible con la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, la cual tiene como uso compatible la protección del paisaje natural; razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 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° 1406-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1197-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DEURONO VELÁSQUEZ RICRA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo sexto considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI 8.0.1.8




ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES