

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0097-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 207-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PRIMO FELICIANO GONZÁLES CHÁVEZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 47,91 m² ubicada al sureste de la Urbanización “Las Lomas de la Molina Vieja” y al este de la Cooperativa de Vivienda “Constructores” del distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima comprendida dentro de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 11632357 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima Zona Registral IX-Sede Lima, anotado con CUS N° 39401, en adelante “el predio”

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 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 (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 Decreto de Urgencia N° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo N° 076-2020-PCM y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.

4. Que, mediante escrito presentado el 10 de marzo de 2016 (S. I. N° 05545-2016), **PRIMO FELICIANO GONZÁLES CHÁVEZ** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: a) memoria descriptiva de “el predio” (fojas 3 y 4); b) copia literal de la Partida

Registral N° P02234439 (fojas 5 al 8); **c)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 9); y, **d)** plano perimétrico de “el predio” (fojas 10).

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 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”).

6. Que, 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.

7. Que, por su parte 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. Asimismo, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

8. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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.

10. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1551-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2016 (foja 12 y 13), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11632357 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima Zona Registral IX-Sede Lima, anotado con CUS N° 39401; **ii)** de la lectura de la partida registral N° P02234439 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, inscrito a favor de “el administrado” y su cónyuge, Yesela Serafina Castro Chávez, se verificó que por el lindero del fondo que mide 13.00 ml, el predio de su propiedad colinda con “el predio”; y, **iii)** se ubica en ladera de cerro que se encuentra en zonificación **PTP-Protección y Tratamiento Paisajista**, y que según el Acuerdo de Consejo N°057-2012-MDLM, las Laderas de los Cerros de La Molina; PTP, son para preservación de las áreas con fines de **Forestación – Áreas Intangibles**.

11. Que, mediante Memorando N° 3937-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2016 (foja 14), la brigada de calificación luego de haber determinado que “el administrado” cumplió con presentar los requisitos detallados el numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, correspondiendo que se continúe con la calificación sustantiva respecto al presente procedimiento.

12. Que, el 31 de enero de 2017 la brigada instructora del presente procedimiento administrativo llevó a cabo la inspección ocular de “el predio”, registrada en la Ficha Técnica N° 030-2017/SBN-DGPE-SDDI del 02 de febrero de 2017 (fojas 15); en la que se constató, entre otros, lo siguiente: **i)** el acceso natural directo es atravesando la propiedad inscrita en la partida registral N° P02234439 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, por los otros frentes es inaccesible por la pendiente pronunciada; **ii)** forma parte de una ladera de cerro que tiene pendiente pronunciada con suelos de relleno y textura rocosa, donde existe colocado un letrero de la Municipalidad de la Molina que alude intangibilidad de los cerros conforme el Acuerdo de Concejo N° 057-2012-MCLM; y, **iii)** se encuentra desocupado.

13. Que, “el predio” al encontrarse dentro de los alcances del Acuerdo de Concejo N° 057-2012-MCLM, mediante Oficio N° 1419-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2018 (fojas 22), reiterado mediante Oficio N° 566-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2019 (fojas 27), se solicitó a la Municipalidad distrital de La Molina informe si existe alguna regulación que restrinja la disposición de “el predio”.

14. Que, mediante Oficio N° 398-MDLM-GDUE/SGHUPUC presentado el 10 de agosto de 2018 [S.I. N° 29543-2018 (fojas 23)], “la Municipalidad”, en atención al Oficio N° 1419-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2018, comunica que “el predio” forma parte del ámbito con zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista-PTP, aprobado por Ordenanza N° 114-MML actualizado con Ordenanza N° 1661-MML. Asimismo, en el plano aprobado correspondiente a la zonificación vigente, se especifica que mediante el Acuerdo de Concejo N° 057-2012 del 19 de mayo de 2012, se declara intangibles la zona de laderas de cerros en el distrito de la Molina, **cuyo fin es mantener la residencialidad evitando impactos ambientales negativos en lo visual, sonoro y vial**, velando a su vez por la seguridad de sus habitantes. Cabe precisar que la citada información se repite en la Carta N° 0211-2019-MDLM-GDUE/SGHUPUC del 2 de abril de 2019 [S.I. N° 10915-2019 (fojas 28 al 33)], la misma que fue remitida en atención al Oficio N° 566-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2019.

15. Que, al respecto, se debe tener en consideración lo siguiente:

- i) El numeral 4) del artículo 200° de la Constitución del Perú, establece que las Ordenanzas tienen rango de Ley, y como tales, sólo se diferencian por su ámbito de aplicación (competencia territorial). De este modo, la ordenanza, como Ley municipal, constituye un instrumento a través del cual, las municipalidades aprueban la organización interna, **la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos** y las **materias en las que tienen competencia normativa**, tal como se indica en el artículo 40 de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972 (en adelante, “Ley N° 27972”)¹; y, mediante los Acuerdos se toman decisiones referidas a **asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional**, que expresan la voluntad del órgano de gobierno **para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional**, tal como indica el artículo 41° de la citada Ley Orgánica².
- ii) En virtud de lo señalado, el Concejo Municipal de los gobiernos locales, de acuerdo a las atribuciones detalladas en el artículo 9° de “Ley N° 27972”, no cuenta con facultades para limitar la disposición de la propiedad tanto de las entidades del Estado como de los privados, razón por la cual el artículo único del Acuerdo de Concejo N° 057-2012 del 19 de mayo de 2012 (en adelante, “el Acuerdo”), de acuerdo a la jerarquía normativa en la cual se ubica, se debe de interpretar teniendo en cuenta las competencias de dicho órgano.
- iii) Ahora bien, en la parte considerativa de “el Acuerdo” se sustenta la declaración de intangibilidad de la zona de laderas de cerros en el citado distrito, en respeto irrestricto de los planes de ordenamiento territorial que se traduce en una política normativa en cuanto al uso de los suelos del distrito acorde a su naturaleza residencial, en el marco del Plan de Desarrollo Local Concertado del Distrito de La Molina con una visión al 2021, de lo cual, se desprende que lo dispuesto está orientado a fortalecer el marco legal para el cumplimiento de lo regulado en los instrumentos técnicos normativos que orientan el desarrollo urbano del distrito de La Molina, con la finalidad de preservar las zonas de laderas de cerros del distrito, ausentes de edificaciones y de proyectos de habilitaciones urbanas, en

1 ARTÍCULO 40.- ORDENANZAS

Las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa.

Mediante ordenanzas se crean, modifican, suprimen o exoneran, los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por ley.

Las ordenanzas en materia tributaria expedidas por las municipalidades distritales deben ser ratificadas por las municipalidades provinciales de su circunscripción para su vigencia.

Para efectos de la estabilización de tributos municipales, las municipalidades pueden suscribir convenios de estabilidad tributaria municipal, dentro del plazo que establece la ley. Los conflictos derivados de la ejecución de dichos convenios de estabilidad serán resueltos mediante arbitraje

² Los acuerdos son decisiones que toma el concejo, referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional.

procura de mantener la residencialidad, evitando impactos ambientales negativos en lo visual, sonoro y vial.

- iv) Desde esa perspectiva, cabe precisar que “el Acuerdo”, se emitió al encontrarse vigente el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 004-2011-VIVIENDA, el cual señaló, en su artículo 31, que la zonificación, se concreta en el plano de zonificación, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios), y en el índice de Usos para la ubicación de actividades Urbana, es el instrumento técnico normativo de gestión urbana de los planes de desarrollo urbano, que tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial **respecto del uso y ocupación que se le puede dar al mismo.**
- v) De lo expuesto, dado que el Concejo Municipal, no tiene atribuciones para emitir normas legales que limiten el derecho a disponer de la propiedad, la aplicación de la declaración de intangibilidad de las laderas de cerro en el citado distrito, dispuesto por “el Acuerdo”, se interpreta en el marco de las competencias y funciones específicas de la Municipalidad Distrital de La Molina, previstos en el numeral 1.4 del artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, referido a labores de control y fiscalización en las materias regulados en el plano de zonificación, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios), e Índice de Usos para la ubicación de actividades Urbana, que no limita el derecho de propiedad, únicamente regula su ejercicio.
- vi) En consecuencia, podemos concluir que el citado Acuerdo pretende que en las zonas de ladera de cerro se eviten impactos en lo visual, sonoro y vial (regulando su uso sujetándose a una determinada conducta), sin afectar el derecho a la propiedad³ de los titulares de predios que se encuentren ubicados en esta zona; siendo obligación de estos últimos, empero, acatar las regulaciones dispuestas por la Autoridad Edil, toda vez que, de acuerdo a nuestra Constitución Política, el derecho de propiedad debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley.

16. Que, en ese sentido se continuo con la evaluación del presente procedimiento, y al advertirse que “el administrado” conjuntamente con su esposa, Yesela Serafina Castro Chavez, son propietarios del predio inscrito en la partida registral N° P02234439 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, y la venta directa, de aprobarse, se efectuará con los propietarios, mediante el Oficio N° 1419-2020/SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio de 2020 (fojas 35) se solicitó a “el administrado” lo siguiente: i) Yesela Serafina Castro Chavez también deberá solicitar la venta de “el predio”, toda vez que el citado procedimiento debe de realizar a favor de la sociedad conyugal; ii) informar cual es actualmente su Régimen Patrimonial (Sociedad de Gananciales o Separación de Patrimonios), para lo cual deberá adjuntar partida de matrimonio actualizada, en caso se trate de una sociedad de gananciales; o, en el caso se haber optado por la separación de patrimonios, copia certificada de la partida registral del registro de personas naturales donde obre la inscripción de la separación de patrimonios, otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles más un día (01) por el término de la distancia para subsanar la observación advertida, caso contrario se declararía la inadmisibilidad del presente procedimiento administrativo, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O. de la Ley N° 27444”). Asimismo, se le informó que debe de respetar los usos que disponga la Municipalidad distrital de La Molina.

17. Que, “el Oficio” fue notificado el 24 de julio de 2020 a “el administrado” en el domicilio que señaló en su solicitud a fojas 1, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada (fojas 37), por no encontrarse a ninguna persona en la primera visita realizada el 23 de julio de 2020, y se verificó que el domicilio tiene las siguientes características: i) fachada blanco, ii) suministro de luz N° 1865459, pisos 3, portón de madera, razón por la cual se le tiene válidamente notificado, de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5 del artículo 21° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En ese sentido, el plazo de quince (15) días

³ EXP. N.º 00239-2010-PA/TC

(...)
9. El Tribunal Constitucional en la STC N° 0008-2003-AI/TC, sostuvo que “El derecho a la propiedad establecido en los incisos 8) y 16) del artículo 2° de la Constitución, es concebido como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos, y darle destino o condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno”. Asimismo señala que “Dicho derecho corresponde, por naturaleza, a todos los seres humanos; quedando estos habilitados para usar y disponer autodeterminativamente de sus bienes y de los frutos de los mismos, así como también transmitirlos por donación o herencia. Como tal, deviene en el atributo más completo que se puede tener sobre una cosa”.

(...)
13. En consecuencia, (...) “[...] se trata de un derecho cuyo origen no reside en la voluntad política del legislador estatal, sino en la propia naturaleza humana, que impulsa al individuo a ubicar bajo “su” ámbito de acción y autoconsentimiento, el proceso de adquisición, utilización y disposición de diversos bienes de carácter patrimonial”. De la misma forma afirma que “El propietario dispondrá, simultáneamente, del poder de emplear su bien en procura de lograr la satisfacción de sus expectativas e intereses propios y los de su entorno familiar y el deber de encauzar el uso y disfrute del mismo en armonía y consonancia con el bien común de la colectividad a la que pertenece.” (S.I.C. N° 0006-ZUJ3-P/11C).

hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 18 de agosto de 2020.

18. Que, mediante escrito presentado el 21 de setiembre de 2020 [(S.I. N° 14888-2020 (fojas 39)] es decir, fuera del plazo otorgado, se presenta: a) copia del acta de matrimonio (fojas 39); y, **b)** vigencia de poder emitida el 12 de agosto de 2020 (fojas 40).

19. Que conforme consta de autos “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro del plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

20. Que, por 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; y, el Informe Técnico Legal N° 102-2021/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **PRIMO FELICIANO GONZÁLES CHÁVEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda de conformidad con sus atribuciones.

Artículo 3°. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario