



RESOLUCIÓN N° 0081-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 3 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1240-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VILLAS DEL INTI**, debidamente presentado por su presidente Pedro Celestino Palomarez Mateo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 32 800,23 m², ubicado en el Kilómetro 47 de la Variante de Pasamayo – Sector Villas de Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).
2. Que, mediante escrito presentado el 18 de octubre del 2021 (S.I. N° 29891-2021), la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VILLAS DEL INTI, debidamente presentado por su presidente Pedro Celestino Palomarez Mateo (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, manifestando que tiene la posesión por más de once años (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: a) certificado de vigencia de poder emitido por la Oficina Registral de Lima el 22 de diciembre del 2020 (fojas 3); b) plano perimétrico (fojas 4); c) memoria descriptiva (fojas 5); d) registro de padrón de socios (fojas 33); e) constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 22 de diciembre del 2010 (fojas 81); f) actas de inspección judicial emitida por el Juzgado de Paz de Ancón el 26 de agosto del 2009 (fojas 89); y, g) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 6 de julio del 2015 (fojas 119).
3. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.
4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales

establecidas para dicho efecto en el artículo 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con el artículo 189º de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en tal sentido, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00043-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero del 2022 (fojas 130), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. Se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor de Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26225 (fojas 35).

ii. Recae totalmente dentro de la Zona de Distribución Lima – Norte, empresa: EMP. DE DISTRIB.LECT.DELIMA NORTE S.A.A.

iii. Se superpone con 03 procesos judiciales como: Legajo N° 201-2015, en estado no concluido, materia legal prescripción adquisitiva. Legajo N° 204-2018, en estado no concluido, materia legal crimen organizado Legajo N° 386-2016, en estado concluido, materia legal interdicto de retener.

iv. Según el plano de zonificación del distrito de Ancón aprobado por Ordenanza N° 1018- MML publicado el 11.07.2007 y modificado por Ordenanza N° 2103-MML publicado el 03.06.2018, “el predio” recae en zonificación ZRP – Zona de Recreación Pública. Parque Zonal F.

v. Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre el 19.01.2010 y del 28.02.2012 se observa que “el predio” se encuentra desocupado, recién en la fecha del 27.02.2013 se advierte ocupación dispersa en un 70 %, en la fecha del 29.10.2015 la ocupación se incrementa abarcando un 90 % aprox. desde allí se ha mantenido con el mismo porcentaje de ocupación hasta la fecha del 29.11.2021. Dicha información es corroborada en la Ficha Técnica N.º 0022- 2016/SBN-DGPE-SDSI, que corresponde a la inspección técnica realizada el 21.01.2016 vinculada al CUS N° 26225, respecto de un área de 35 505,06 m² (área solicitada con la S.I. 20601-2015 por el mismo administrado), consignando que se trata de un área accidentada con una pendiente moderada y de suelo arenoso, ocupado en aproximadamente un 80% del área por una lotización irregular, sobre la cual existen viviendas en su mayoría de material precario, como madera y triplay, y algunas en material noble.

9. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que “el predio” es de titularidad del Estado; no obstante, de la evaluación realizada se advirtió que este cuenta con zonificación ZRP – Zona de Recreación Pública. Parque Zonal F. Al respecto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 6 de la Ordenanza N° 1018-MML^[1] del 26-04-2007, las zonas de recreación pública (ZRP) se declaran intangibles y reservadas exclusivamente para el uso recreacional para el cual fueron creadas

[1] Ordenanza N° 1018-MML

Artículo 6º. - se declaran intangibles y reservadas exclusivamente para el uso recreacional para el cual fueron creadas, responsabilizándose a la Municipalidad Distrital respectiva, de su habilitación como área verde y/o deportiva.

10. Que, es preciso indicar que el literal b) del artículo 8° de la Ordenanza N° 1852-MML, Ordenanza para la conservación y gestión de áreas verdes en la provincia de Lima, define a los parques zonales como áreas verdes de una extensión significativa cuyo radio de servicio es superior al del distrito, destinados a satisfacer necesidades de recreación activa y pasiva en una zona metropolitana, precisando además en su artículo 11° que la Municipalidad Metropolitana de Lima, mantiene competencias y funciones metropolitanas especiales, que la faculta a constituir, organizar y administrar del sistema metropolitano de parques.

11. Que, por su parte el literal 1.3 del artículo 161° de la Ley N° 27972 “Ley Orgánica de Municipalidades”, señala que la Municipalidad Metropolitana de Lima tiene las siguientes competencias y funciones metropolitanas especiales; constituir, organizar y administrar el sistema metropolitano de parques, integrado por parques zonales existentes, parques zoológicos, jardines botánicos, bosques naturales y áreas verdes ubicadas en el Cercado de Lima, en forma directa o a través de sus organismos descentralizados o de terceros mediante concesión.

12. Que, asimismo es pertinente mencionar que los artículos 55° y 56° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, concordante con lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 9° del “TUO de la Ley” y el inciso 13.1 del artículo 13° de “el Reglamento”, establece que los Gobiernos Locales son competentes para regular normativamente la gestión de los bienes de su patrimonio propio o bajo su administración, pudiendo aplicarse igualmente y de manera supletoria, el “TUO de la Ley” y su “Reglamento” en lo que fuere aplicable.

13. Que, en ese sentido, si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, este recae en Zona de Recreación Pública - Parque Zonal F, la que de acuerdo al marco legal antes expuesto en el noveno considerando ha sido declarada intangible y reservada para el uso exclusivo recreacional; lo cual restringe la libre disponibilidad del área materia del presente procedimiento, no siendo posible su disposición de acuerdo a lo expuesto en el numeral 6.6.1 del artículo 6.6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”^[2]

14. Que, por lo antes expuesto corresponde declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

16. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; asimismo, hacer de conocimiento de la Municipalidad Metropolitana de Lima lo advertido en la presente evaluación.

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° 008-2021-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 0094-2022/SBN-DGPE-SDDI del 2 de febrero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0088-2022/SBN-DGPE-SDDI del 2 de febrero del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VILLAS DEL INTI**, debidamente presentado por su presidente Pedro Celestino Palomarez Mateo, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública y a la Municipalidad Metropolitana de Lima, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

[2](#) 6.6 Verificación de la libre disponibilidad del predio

6.6.1 Para evaluar la libre disponibilidad del predio además de considerar los hechos que no limitan la aprobación de la compraventa directa establecidos en el artículo 95 del Reglamento y el numeral 5.12 de la presente Directiva, se tiene en consideración que el predio no se ubique sobre dominio público, zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba la compraventa.