



RESOLUCIÓN N° 063-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de enero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 615-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ANTONIO WILLY QUISPE PARDAVE**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 992,34 m², denominada lote 04, 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 7 de agosto de 2017 (S.I. N° 25857-2017), **Antonio Willy Quispe Pardave** (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 (foja 3); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, el 29 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 8); **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 16); **f)** copia



simple de la Constancia de Posesión N° 4610-2010-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 22); **g)** copia simple de los recibos de pago por concepto de tributos emitidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, con fecha de cancelación de 2 de agosto de 2013, 27 de abril de 2015 y 30 de marzo de 2016 (foja 23); **h)** 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 33); **i)** copia simple dl acuerdo de traspaso de lote de terreno otorgado por Marco Antonio Moscoso Rodríguez a favor de "el administrado", el 26 de agosto de 2007 (foja 42); **j)** copia simple de la memoria descriptiva de un área de 995.50 m², suscrito por el ingeniero agrónomo Jorge Pablo Sanabria Sáenz, de abril de 2006 (foja 43); **k)** imágenes fotográficas (foja 50); y, **l)** archivo digital (foja 55).



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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile 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° 1211-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2018 (foja 56), determinándose respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03269566 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral de Lima (foja 58); 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° 063-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. 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 éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

10. Que, de las imágenes fotográficas presentadas por "el administrado" (foja 50) se observa que estaría utilizando "el predio" como vivienda. 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 "el administrado" pretende realizar sobre el mismo; dado que está expresamente señalado en la citada Ordenanza, que está prohibida la ocupación sobre estas áreas.

11. 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.

12. 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.

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° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 062-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 088-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2019.





SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANTONIO WILLY QUISPE PARDAVE**, 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° 20.1.1.4.



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