



RESOLUCIÓN N° 157-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de febrero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1131-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA AGRUPACION DE FAMILIAS SANTA ELVIRA** representada por **JUAN FERNANDO DÁVILA GILVONIO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 606,40 m² ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, 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 29 de noviembre de 2018 (S.I. N° 43542-2018), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA AGRUPACION DE FAMILIAS SANTA ELVIRA** (en adelante "la Asociación") representada por Juan Fernando Dávila Gilvonio, solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal c) establecida en el artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1 al 4). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad del representante de "la Asociación" (fojas 5); **2)** copia certificada de la vigencia de poder del representante de "la Asociación" inscrita en la Partida Registral N° 13541956 del Registro de personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 6 y 7); **3)** copia legalizada del registro de padrón de socios del 23 de noviembre de 2018 (fojas 8 al 86).





4. 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").

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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la Asociación", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 040-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2019 (fojas 88 y 89), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: i) 1 091,32 m² (30.26 % de "el predio"), se superpone parcialmente con ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 13740347 del Registro de Predios de Lima (fojas 88 y 89), con CUS N° 100752; ii) 2 515,08 m² (69.74% de "el predio") no cuenta con inscripción registral, iii) "el predio" se encuentra en ámbito de la faja marginal del río Chillón, declarada como zona de riesgo no mitigable por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, mediante Resolución Ministerial N° 061-2018- Vivienda.



9. Que, la Ley N° 30680 "Ley que aprueba medidas para dinamizar la ejecución del gasto público y establece otras disposiciones" (en adelante "la Ley 30680") regula en su artículo 49° la posesión en zonas de riesgo no mitigable y zonas intangibles, estableciendo que únicamente se puede ejercer el derecho a la posesión en zonas consideradas habitables, siendo ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable.

10. Que, la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30556, "Ley que aprueba Disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la Creación de la Autoridad para la Reconstrucción con cambios", señala como zona de riesgo no mitigable a aquella zona

RESOLUCIÓN N° 157-2019/SBN-DGPE-SDDI

donde la implementación de medidas de mitigación resulta de mayor costo y complejidad que llevar a cabo la reubicación de las viviendas y equipamiento urbano respectivo. Se comprende dentro de esta categoría la zona de muy alto riesgo no mitigable y la zona de alto riesgo no mitigable; además prohíbe la transferencia o cesión para fines de vivienda, comercio, agrícolas y otros, sean éstas para posesiones informales, habilitaciones urbanas, programas de vivienda o cualquier otra modalidad de ocupación poblacional; lo cual también es indicado en el numeral 3.1 del artículo 3° del Reglamento del artículo 49° de “la Ley 30680”, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2018- PCM, estableciendo además en su artículo 5° numeral 5.2 que los contratos de posesión o de transferencia de propiedad que se hubieren celebrado respecto de predios ubicados en zonas declaradas de riesgo no mitigable son nulos de pleno derecho así como los actos administrativos emitidos sobre otorgamiento de derechos de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable.

11. Que, el artículo 49 concordado con artículo 3° del reglamento del artículo 49° de la “Ley 30680” establece que la intangibilidad para fines de vivienda de las zonas declaradas como de riesgo no mitigable es declarada por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – CENEPRED o por cualquier otra autoridad competente y cuya administración y custodia le corresponde a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, preservando su intangibilidad.

12. Que, asimismo el artículo 49° de “La Ley 30680” concordado con la Octava Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30556, faculta a los Gobiernos Regionales a declarar la Zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo) en el ámbito de su competencia territorial y en su defecto el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mediante Resolución Ministerial.

13. Que, en ese contexto mediante Resolución Ministerial N° 061-2018-VIVIENDA, se declara como zona de riesgo no mitigable a 30 zonas en el ámbito de las fajas marginales de los ríos que se detallan en el Anexo Único que forma parte integrante de la referida Resolución Ministerial, entre los cuales se encuentra “el predio”.

14. Que, estando a lo expuesto en las normas señaladas en los considerandos precedentes y conforme a lo señalado en el informe preliminar descrito en el octavo considerando de la presente Resolución, se tiene que: a) el área de 1 091.32 m² (30.26% de “el predio”) se superpone en ámbito de la faja marginal del río Chillón, declarada como zona de riesgo no mitigable, de carácter inalienable y sobre la cual no se puede ejercer derecho de posesión siendo ilegal su ejercicio; y, ii) 2 515,08 m² (69.74% de “el predio”) no cuenta con inscripción registral por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado el artículo 48°¹ de “el Reglamento, debiéndose declarar improcedente su solicitud.

15. 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.

¹ Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)

De conformidad con lo establecido en la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N.º 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.º 156-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N.º 189, 2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA AGRUPACION DE FAMILIAS SANTA ELVIRA**, representado por **JUAN FERNANDO DÁVILA GILVONIO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.-

POI 20.1.1.8.



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