



RESOLUCIÓN N° 317-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de Abril de 2019

VISTO:

El Expediente N° 179-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JORGE SOTO PAUCAR**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 199 316,71 m², ubicada al sur este de la Asociación de Vivienda PROFAM, colindante con la parcela 6, 7 y 8, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

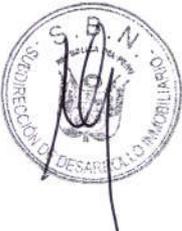
1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 13 de febrero de 2019 (S.I. N° 04570-2019), Jorge Soto Paucar (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c)¹ del artículo 77º 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)** copia simple de la solicitud presentada ante esta Superintendencia por la Asociación Pro Vivienda PROFAM, el 9 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34153-2016) (foja 4); **c)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, el 1 de octubre de 2018 (foja 10); **d)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Manuel Edrulfo Armas Ríos, de setiembre de 2018 (foja 12); **e)** copia simple de constancias de posesión emitidas por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa a favor de varias personas naturales (fojas 15-29); **f)** imágenes

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:
c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



fotográficas (fojas 30-42); **g**) copia simple de la solicitud presentada ante COFOPRI por la Asociación Pro Vivienda PROFAM, con sello de recepción del 14 de diciembre de 2017 (foja 43); y, **h**) copia simple del plano perimétrico y de ubicación y localización suscritos por el ingeniero civil Manuel Edrulfo Armas Ríos, de setiembre de 2018 (foja 45).

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 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. 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 esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 329-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2019 (foja 47), determinándose respecto de "el predio" lo siguiente: **i**) el área de 199 316,71 m² (97.62%) se encuentra superpuesto en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14021376 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 51); el área de 4 473,87 m² (2.25%) superpuesto en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 13717938 del Registro de Predios de Lima (foja 53); y, el área de 262,97 m² (0.13%) superpuesto en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 13718021 del Registro de Predios de Lima (foja 66); y, **ii**) cuenta con zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista –PTP, de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1085-MML.

9. Que, de lo señalado en el párrafo anterior, se ha determinado que las áreas de 4 473,87 m² (2.25%) y de 262,97 m² (0.13%), se encuentran superpuestas sobre propiedad de terceros, por lo que no pueden ser materia de disposición por parte de esta Superintendencia.



RESOLUCIÓN N° 317-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, respecto al área de 199 316,71 m² (97.62%) que es de titularidad del Estado corresponde determinar a esta Subdirección si puede ser objeto de venta directa de acuerdo a la causal invocada por “el administrado”.



11. Que, en ese contexto, “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.



12. Que, de la lectura de la solicitud de venta directa (foja 1) y de las imágenes fotográficas (fojas 30-42) presentadas por “el administrado” 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° 1085-MML (foja 71), “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.



13. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que las áreas de 4 473,87 m² (2.25%) y de 262,97 m² (0.13%) son de titularidad de terceros, y que en relación al área de 199 316,71 m² (97.62%) que es de titularidad del Estado, “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; razones suficientes para declarar improcedente su solicitud de venta directa, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

14. 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° 376-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 408-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JORGE SOTO PAUCAR**, 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



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES