



RESOLUCIÓN N° 353-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de Abril de 2019



VISTO:

El Expediente N° 180-2019/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **SEBASTIANA APARICIA OJEDA PAUCCARÁ, JAIME FLORES YUPANQUI, MARIO YUPANQUI FERNÁNDEZ y ALICIA NATALIA FLORES YUPANQUI** mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 607,73 m², ubicado en el área colindante del lote 24 de la Mz G1, del Asentamiento Humano Hijos de los Constructores –Sector 1, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima; 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 7 de febrero de 2019 (S.I. N° 03805-2019), **SEBASTIANA APARICIA OJEDA PAUCCARÁ, JAIME FLORES YUPANQUI, MARIO YUPANQUI FERNÁNDEZ y ALICIA NATALIA FLORES YUPANQUI** (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa por la causal a) y c) de "el predio" (foja 1). Para tal efecto, presentan entre otros los siguientes documentos: **a)** copia simple de sus documentos nacionales de identidad (fojas 5,6,7 y 8); **b)** copia certificada de Diligencia de Inspección Judicial suscrita por Pedro Donalres Sánchez, Juez Titular Mixto del Juzgado Mixto de la Molina y Cieneguilla el 11 de mayo de 2010 (fojas 9); **c)** certificado de búsqueda catastral expedido por la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima el 26 de febrero de 2018 (fojas 11); **d)** plano perimétrico



suscrito por la ingeniera civil kathleen Romina Ayala Consuelo en julio de 2016 (fojas 14); **e)** memoria descriptiva del plano perimétrico suscrito por la ingeniera civil kathleen Romina Ayala Consuelo en enero de 2018 (fojas 15); **f)** copia legalizada de la copia Literal de la partida P02234468 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 17 y 18); y, **g)** copia legalizada del título de propiedad emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI (fojas 19).

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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 218-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2019 (fojas 24) según el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11632357 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 28), signado con CUS N° 39401; ii) en relación a la causal a), el cual no constituye el único acceso de "el predio" dado que se puede acceder a este por otros terrenos eriazos de propiedad del Estado, además la propiedad de los administrados no colinda con "el predio" por cuanto se encuentra separados por una franja de terreno de 0,41 metros; y, iii) en relación a la causal c) se superpone totalmente con la zonificación: Protección y Tratamiento Paisajística-PTP, declarado Zona Intangible mediante Acuerdo Consejo N° 057-2012 de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 26).

9. Que, en virtud del considerando precedente y teniendo en cuenta la documentación adjunta señalada en el tercer considerando de la presente resolución, corresponde determinar si la solicitud presentada por "los administrados" se encuentra inmersa en los supuestos regulado por las causales a) y c) del artículo 77° de "el





RESOLUCIÓN N° 353-2019/SBN-DGPE-SDDI

Reglamento" conforme se detallará a continuación:

9.1 Respecto de la Causal "A"

9.1.1 Para el supuesto de la venta directa sustentada en la causal de colindancia prevista en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento", se establece que por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares "cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél".

9.1.2 La Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia a través del Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014, concluyó lo siguiente: "(...) si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso; pero caso contrario, si la colindancia de dicho lote es la base de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que sea de interés de terceros, procederá la venta".

9.1.3 En el caso concreto, con el Informe Preliminar descrito en el octavo considerando de la presente resolución, ha quedado técnicamente demostrado que la propiedad de "los administrados" no colinda con "el predio" dado que existe una franja de terreno de un ancho de 0,41 metros que los separa, así como que no constituye su único acceso, en la medida que se puede acceder a este a través de otros predios de propiedad del Estado; razón por la cual no cumple con los requisitos establecidos por el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento", por tanto la solicitud de venta en mérito a dicha causal deviene en improcedente.

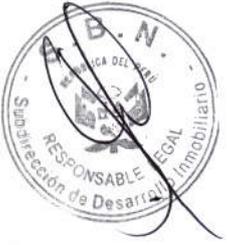
9.2 Respecto de la Causal "C"

9.2.1 De la lectura del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" se advierte cuatro requisitos: a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, 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 estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

9.2.2 En el caso concreto, del escrito materia de solicitud (fojas 1), "los administrados" alegan que vienen destinando "el predio" a vivienda, huerto y arborización. Al respecto según el plano de zonificación del distrito de La Molina- Área de Tratamiento Normativo I y III, aprobado mediante Ordenanza N° 1144-MML del 8 de mayo del 2008 y su modificatoria aprobada mediante Ordenanza N° 1661-MML del 26 de febrero del 2013, "el predio" se encuentra



totalmente superpuesto en zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista), declarada como Zona Intangible, ausentes de edificaciones y de proyectos de habilitaciones urbanas con el Acuerdo de Consejo N°057-2012 (fojas 30), en ese sentido la zonificación vigente prohíbe la ocupación en “el predio”.



9.2.3 Que, en virtud de lo expuesto en el párrafo anterior, ha quedado demostrado que “los administrados” no cumplen 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 destinan “el predio” es incompatible con la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, máxima si este ha sido declarado como intangible; motivo por el cual su solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

10. 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 Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 429-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 458-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2019.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SEBASTIANA APARICIA OJEDA PAUCARÁ, JAIME FLORES YUPANQUI, MARIO YUPANQUI FERNÁNDEZ y ALICIA NATALIA FLORES YUPANQUI**, 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.



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