



RESOLUCIÓN N° 149-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de Marzo de 2016

VISTO:



El Expediente N° 705-2015/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO “LOS JARDINES DE LA PARCELA C”** representado por su secretario general Osias Marcelo Mendoza Dueñas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 61 414,58 m², ubicado en la parte alta del Cerro Cenizo, en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Electrónica N° 12652082 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 54635, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 14 de octubre de 2015 (S.I. N° 24016-2015), el Asentamiento Humano “Los Jardines de La Parcela C” representada por su secretario general Osias Marcelo Mendoza Dueñas, (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio”, al amparo del literal a) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Osias Marcelo Mendoza Dueñas (fojas 4); **2)** copia simple del Documento Nacional

de Identidad de Acasio Marcelino Puchuc Adama (fojas 5); **3)** memoria descriptiva del plano perimétrico respecto de “el predio” suscrito por Ingeniero Civil Ricardo Walter Flores Gabriel (fojas 6,7, 9 y 10); **4)** plano perimétrico – Ubicación respecto de “el predio” de Julio de 2015 suscrito por Ingeniero Civil Ricardo Walter Flores Gabriel (fojas 8); y **5)** copia simple de la Partida N° 12652082 emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima el 27 de agosto de 2015 (fojas 12).

4. Que, mediante escrito presentado el 16 de octubre de 2015 (S.I. N° 24256-2015), “la Asociación”, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1** copia literal de la Partida Electrónica N° P01262131 emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima el 30 de julio de 2015 (fojas 15); y, **2)** copia fedateada de la Resolución Gerencial N° 025-2014-GDIS-MDSR del 1 de Julio de 2014 emitida por la Gerencia de Desarrollo e Inclusión Social de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 18).



5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “la Asociación”, es el literal a) del artículo 77° del citado “Reglamento”, el cual establece:

(...)

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva”



6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.



7. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

9. Que, 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.



RESOLUCIÓN N° 149-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez del acto administrativo, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

11. 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", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 204-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2016 (fojas 25) y el plano de diagnóstico N°0076-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2016 (fojas 28), según los cuales respecto de "el predio" concluye lo siguiente:

(...)

4.1 De la evaluación técnica se desprende que "el predio" se encuentra totalmente superpuesto en ámbito inscrito a favor del **Estado**, en la Partida Registral N° 12652082 de la Oficina Registral Lima, al que le corresponde el Registro SINABIP N° 17223 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 54635, con un área inscrita de 61 414.58 m².

(...)

4.3 Elaborado el Plano de Diagnóstico N° 0076-2016/SBNSDDI, con la información que obra en el archivo digital de esta Superintendencia, y con la información proporcionada por "la Asociación", se verifica que existen varios accesos al predio

- Por el lado Norte: la vía asfaltada denominada (calle 13) de propiedad de Los Portales y terrenos eriazos.
- Por el lado Este, con la Ca. San Juan, Ca. San Antonio, y la Ca. San Francisco de Asís del AA.H.H Los Jardines de la Parcela C-Sector 2 sin embargo dichas vías aún no han sido ejecutadas tal como se visualiza en el google Earth.; Ca. Sana Cecilia y Jr. San Bartolomé vías que colindan con la Asociación de Vivienda Señor de Los Milagros.
- Por el Lado Sur, existe una Carreta de trocha que cruza el ámbito de "el predio".
- Por el Lado Oeste, con terreno eriazos ubicados en la parte alta del cerro, mediante el cual también se puede acceder.

4.4 Del Plano de zonificación visualizada en la Página Web <http://www.imp.gob.pe/images/Planos%20de%20Zonificacion/1%20Santa%20Rosa.pdf>, y efectuada la comparación con el plano (P-01) presentado, se verifica que aparentemente el predio se ubicaría en **Zona de Protección y Tratamiento Paisajista PTP en el Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por la Ordenanza 1085-MML, de 18.10.2007** publicado el 26.10.2007 que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los Usos del suelo del distrito de Santa Rosa que forma parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y IV. Asimismo, en el artículo 8° de la misma ordenanza señala:

- "Prohibir la ocupación de áreas de pendiente pronunciada (laderas de cerro) 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. **En estas Áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física**".

(...)"

13. Que, en virtud del informe de brigada descrito en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales de "el predio", se advierte que este fue inmatriculado el 18 de abril de 2011, en favor del Estado (entiéndase representado por la SBN), en virtud de la Resolución N° 010-2011/SBN-DGPE-SDAPE el 24 de enero de 2011, conforme consta del Asiento G00001 de la Partida Electrónica N° 12652082 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima. Asimismo, se advierte que, sobre éste no recae ninguna carga o gravamen y por tanto es de libre disponibilidad (fojas 29).



14. Que, de acuerdo a la causal invocada por "la Asociación" 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...".

15. Que, en tal sentido, de conformidad con el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento", para proceder con la venta directa por causal de colindancia, deberán concurrir los siguientes requisitos: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; y, **b)** el único acceso directo al predio del Estado sea posible mediante aquel.



15.1 En el caso en concreto, de la revisión de la Partida N° P01262131 adjuntada por "la Asociación" en el escrito descrito en el cuarto considerando de la presente resolución se advierte, que se trata de un predio matriz correspondiente a "la Asociación", el cual forma parte del proceso de formalización de la propiedad informal, a cargo COFOPRI; de conformidad con el Decreto Legislativo N° 803.

15.2 Asimismo, el predio inscrito en la Partida N° P01262131, según el informe de brigada descrito en el décimo segundo considerando de la presente resolución no sería el único acceso a "el predio", toda vez que como se puede apreciar en la base gráfica única SBN se ha determinado técnicamente que se puede acceder a éste a través de: Por el lado Norte: la vía asfaltada denominada (calle 13) de propiedad de Los Portales y terrenos eriazos.

- Por el lado Este, con la Ca. San Juan, Ca. San Antonio, y la Ca. San Francisco de Asís del AA.H.H Los Jardines de la Parcela C-Sector 2 sin embargo dichas vías aún no han sido ejecutadas tal como se visualiza en el google Earth.; Ca. Sana Cecilia y Jr. San Bartolomé vías que colindan con la Asociación de Vivienda Señor de Los Milagros.

- Por el Lado Sur, existe una Carreta de trocha que cruza el ámbito de "el predio".
- Por el Lado Oeste, con terreno eriazos ubicados en la parte alta del cerro, mediante el cual también se puede acceder.

Por lo tanto no se ha cumplido con el segundo requisito regulado en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento".

16. Que, por las razones expuestas en el considerando precedente, en el presente caso no se ha cumplido con los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento", debiendo declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 149-2016/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Legislativo N° 803; y el Informe Técnico Legal N° 170-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar Improcedente la solicitud de venta directa presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO “LOS JARDINES DE LA PARCELA C”** representado por su secretario general Osias Marcelo Mendoza Dueñas, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 5.2.1.8

