



RESOLUCIÓN N° 214-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de marzo 2017

VISTO:

El Expediente N° 262-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LOS SERVIDORES Y EX SERVIDORES DEL EJÉRCITO DEL PERÚ – ADESESEP**, representada por su presidente Carlos Florencio Pablo Reyes Núñez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de dos (02) predios de 60,74 Ha. y 3,05 Ha., ubicados al sur del Balneario de Santa Rosa, del distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio 1” y “el predio 2”; 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 16 de abril de 2015 (S.I. N° 08811-2015), la **ASOCIACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LOS SERVIDORES Y EX SERVIDORES DEL EJÉRCITO DEL PERÚ – ADESESEP**, representada por su presidente Carlos Florencio Pablo Reyes Núñez, (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio 1” y “el predio 2” en aplicación del literal c) del artículo 77°

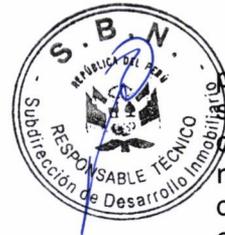
de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan – entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia literal de la Partida N° 12569847 del Registro de Predios de Lima (fojas 4); **b)** copia literal de la Partida N° 12567550 del Registro de Predios de Lima (fojas 6); **c)** copia legalizada de la Resolución Gerencial N° 102-2010-MDSR/GDU emitida el 12 de noviembre de 2010 por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 8); **d)** memoria descriptiva de “el predio 2”, de enero de 2011 (fojas 10); **e)** plano perimétrico y ubicación de “el predio 2”, de octubre de 2009 (fojas 14); **f)** memoria descriptiva de “el predio 1”, de enero de 2011 (fojas 17); **g)** plano perimétrico y ubicación de “el predio 1”, de octubre de 2009 (fojas 19); **h)** copia literal de la Partida N° 11839450 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 21); **i)** copia legalizada del documento nacional de identidad de Celedonio Paniagua Pinto (fojas 39); **j)** constancia de posesión emitida el 10 de agosto de 2006 por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 42); **k)** copia legalizada del Oficio N° 1105-2009/GRC/GGR emitido el 19 de octubre de 2009 por el Gobierno Regional del Callao (fojas 46); **l)** copia legalizada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 028-2015-GDU/MDSR emitido el 14 de abril de 2015 por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 51); **m)** copia simple de los recibos de pago por impuesto predial de los años 2012 y 2013, emitidos por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 80); y, **n)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo del año 2014, emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 83).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el 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 compraventa directa se encuentran 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, 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”.



6. 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 esta 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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 de 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.

8. 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.

9. 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**,



RESOLUCIÓN N° 214-2017/SBN-DGPE-SDDI

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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 795-2015/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2015 (fojas 105). En dicho informe se concluye, respecto de “el predio 1” y “el predio 2”, lo siguiente:

(...)

4.1 El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado:

- **Predio 1 (ADESESEP 4):** solicita el 100% del predio del Estado representado por la SBN con partida registral **12569847**, de área 607,423.67 m². con código SINABIP N° 17154-Lima (CUS 54105), gráficamente el área solicitada es de 606,739.41m², lo que representa el 99.89 % del predio solicitado.
- **Predio 2 (ADESESEP 2):** solicita 3.09 Ha. aproximadamente 30,900.00 m². del predio del Estado representado por la SBN con partida registral **12567550** de área 450,402.21 m². con código SINABIP N° 17170-Lima (CUS 54200), gráficamente el área solicitada es de 29,996.97 m², lo que representa el 97.08 % del área solicitada.

4.2 Los predios materia de venta directa se analizó según el Plano de zonificación del distrito de Santa Rosa – Área de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1085-MML (Pub. 18/10/2007), obteniéndose lo siguiente:

- **Predio 1 (ADESESEP 4):** gráficamente el **93.68 % recae sobre zonificación PTP - Protección y Tratamiento Paisajístico** y el **6.32 % en ZRP -Zonificación de Recreación Publico**, los cuales no son compatibles con el uso de vivienda del proyecto.
- **Predio 2 (ADESESEP 2):** gráficamente el **36.82% se encuentra en zona PTP** Protección y Tratamiento Paisajístico y el **63.18 se encuentra en ZHR** Zona de Habilitación Recreacional, no compatible con el uso actual de vivienda del proyecto.

(...)

11. Que, mediante Oficio N° 277-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2016, esta Subdirección solicitó a la Oficina Zona de Lima – COFOPRI, que informe si sobre “el predio 1” y “el predio 2” planea ejecutar algún programa de formalización (fojas 109). En tal sentido, mediante Oficio N° 9838-2016-COFOPRI/OZLC, presentado 8 de noviembre de 2016 (S.I. N° 30724-2016), la Oficina Zona de Lima – COFOPRI nos informa que los citados predios se ubican en un área donde no se ha realizado algún proceso de saneamiento físico legal o titularidad (fojas 117).

12. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 20 de octubre de 2016 (S.I. N° 28806-2016), “la administrada” nos pone de conocimiento el nombramiento de la nueva junta directiva (Periodo 14/09/2016 hasta el 13/09/2023), cuyo actual presidente es Carlos Florencio Pablo Reyes Núñez (fojas 114).

13. Que, en atención a lo expuesto, con la finalidad de actualizar el informe de brigada descrito en el décimo considerando de la presente resolución, se emitió el Informe de Brigada N° 0029-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2017 (fojas 118), el cual concluye, respecto de “el predio 1” y “el predio 2”, lo siguiente:



(...)

4.1 Los predios materia de solicitud se superponen de la siguiente manera:

- Predio 1: Área = 607 423,67 m². Se superpone totalmente (100%) sobre el predio inscrito a favor del **Estado representado por la SBN**, en la Partida Registral N° 12569847 de la Zona Registral N° IX Sede Lima, Oficina Registral de Lima, y con Código Único SINABIP (CUS) N° 54105.
- Predio 2: Área = 30 269,14 m². Se superpone parcialmente en 29 126,26 m² o 96,22% de su área total sobre el predio inscrito a favor del **Estado representado por la SBN**, en la Partida Registral N° 12567550 de la Zona Registral N° IX Sede Lima, Oficina Registral de Lima, y con Código Único SINABIP (CUS) N° 54200. El resto del área de 1 142,88 m² o 3,78% de su área total recae sobre el predio independizado a favor del **Ministerio de Defensa – Ejército del Perú**, en la Partida Registral N° 12554484 de la Zona Registral N° IX Sede Lima, Oficina Registral de Lima, y con Código Único SINABIP (CUS) N° 53966.

4.2 Los predios materia de solicitud, se encuentran sobre las siguientes jurisdicciones:

- El predio 1:
 - Se superpone en 545 143,82 m² o 89,75% sobre la jurisdicción del distrito de **Santa Rosa, provincia y departamento de Lima**.
 - Se superpone en un 62 279,85 m² o 10,25% sobre la jurisdicción del distrito de **Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**.
- El predio 2:
 - Se superpone en su totalidad (30 269,14 m² o 100%) sobre la jurisdicción del distrito de **Santa Rosa, provincia y departamento de Lima**.

4.3 Los predios materia de solicitud se ubican sobre las siguientes zonificaciones:

- El predio 1:
 - Se superpone en **496 559,24 m² o 81,75%** sobre la Zonificación PTP (**Protección y Tratamiento Paisajista**).
 - Se superpone en **110 864,43 m² o 18,25%** sobre la Zonificación ZRP (**Zona de Recreación Pública**). De los cuales, un **45 347,01 m² (o 7,47%** del área total del predio), **corresponden a la Zonificación ZRP del Distrito de Santa Rosa**, mientras que el resto de área de 65 517,42 m² (10,78%) corresponden a la Zonificación ZRP de la Región Callao.
- El predio 2:
 - Se superpone en **19 292,36 m² o 63,74%** sobre la Zonificación PTP (**Protección y Tratamiento Paisajista**).
 - Se superpone en **10 976,78 m² o 36,26%** sobre la Zonificación ZHR (**Zona de Habilitación Recreacional**). De los cuales, un **9 993,46 m² (o 33,01%** del área total del predio) corresponden a la **Zonificación ZHR sobre el área que se encuentra inscrita a favor del Estado – SBN**, mientras que el resto de área de 983,32 m² (o 3,25%) corresponden a la Zonificación ZHR sobre el área inscrita a favor del Ministerio de Defensa.

4.4 Un área de 62 279,85 m² o 10,25% del área total de “el predio 1”, recae sobre la jurisdicción del distrito de **Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, además de verse afectado por la **Zonificación ZRP – Zona de Recreación Pública** para la misma jurisdicción; es preciso señalar que de acuerdo a la **Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA publicada el 02-12-2016, se ha concluido el proceso de efectivización de transferencia de funciones específicas al Gobierno Regional del Callao**, contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de gobiernos Regionales, consideradas en el “Plan Anual de Transferencia de Competencias Sectoriales a los Gobiernos Regionales y Locales del año 2008” aprobado mediante Decreto Supremo N° 049-2008-PCM y modificado por los Decretos Supremos N°s 018-2009-PCM y 115-2010-PCM. A su vez mediante la misma Resolución en mención se ha establecido que a partir de la fecha de su publicación, **el Gobierno Regional del Callao es competente para el ejercicio de las funciones específicas** a que se refiere el artículo precedente.

(...)

14. Que, de la evaluación técnica descrita en el décimo tercer considerando de la presente resolución y de la revisión de los antecedentes registrales, se advierte lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 214-2017/SBN-DGPE-SDDI

a. Respecto de “el predio 1”:

Se encuentra totalmente inscrito a favor del Estado en la Partida N° 12569847 del Registro de Predios de Lima (fojas 121); asimismo, se observa lo siguiente:

- i. 545 143,82 m² (que representa el 89,75% de “el predio 1”), se encuentra localizado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima; de los cuales 496 559,24 m² (que representa el 81,75% de “el predio 1”), se encuentra en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP); y 45 347,01 m² (que representa el 7,47% de “el predio 1”), se encuentra en Zona de Recreación Pública (ZRP).
- ii. 62 279,85 m² (que representa el 10,25% de “el predio 1”), se encuentra localizado en el distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao. Cabe precisar que, mediante Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA del 2 de diciembre de 2016, se concluyó el proceso de efectivización de transferencia de funciones específicas al Gobierno Regional del Callao; en tal sentido, esta Superintendencia carece de competencia para iniciar cualquier acto de disposición u otro, respecto de esta área, de conformidad con la norma glosada en el séptimo considerando de la presente resolución.

b. Respecto de “el predio 2”:

Se puede concluir lo siguiente:

- 29 126,26 m² (que representa el 96,22% de “el predio 2”), se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la Partida N° 12567550 del Registro de Predios de Lima (fojas 123); de los cuales 19 292,36 m² (que representa el 63,74% de “el predio 2”), se encuentra en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP); y 9 993,46 m² (que representa el 33,01% de “el predio 2”), se encuentra en Zona de Habilitación Recreacional (ZHR).
- 1 142,88 m² (que representa el 3,78% de “el predio 2”), se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú en la Partida N° 12554484 del Registro de Predios de Lima (fojas 125). En tal sentido, dicha área no puede ser materia de venta directa, de conformidad con lo previsto en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución.



15. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, esta Subdirección procederá a pronunciarse sobre el área que es de titularidad del Estado y de competencia de esta Superintendencia.

16. Que, en el caso en concreto, “la administrada” solicita la venta directa de “el predio 1” y “el predio 2”, 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 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 deberán concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



17. Que, asimismo, de la revisión del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 028-2015-GDU/MDSR, expedido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa y presentado por “la administrada”, se advirtió que transgrede las Ordenanzas N° 1018-MML¹ y N° 1085-MML² (fojas 51); razón por la cual, esta Subdirección, mediante Oficio N° 208-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2017, solicitó a la Municipalidad Metropolitana de Lima, que aclare cuales son las prohibiciones y usos del suelo permisibles de la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) y la Zona de Habilitación Recreacional (ZHR), que afectan a “el predio 1” y “el predio 2” (fojas 135). Cabe precisar que, mediante Oficio N° 241-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2017, se comunicó a “la administrada”, respecto de la información solicitada a la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 140).



18. Que, mediante Oficio N° 429-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2017, esta Subdirección reiteró lo solicitado a la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 142). Cabe precisar que, mediante Oficio N° 435-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2017, se informó a “la administrada” que se está reiterando lo solicitado a la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 145).



19. Que, ante el requerimiento descrito en los considerandos precedentes, mediante Oficio N° 225-2017-MML-GDU-SPHU, presentado el 16 de febrero de 2017 (S.I. N° 04761-2017), la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima nos manifestó que, el artículo 8° de la Ordenanza N° 1085-MML, con el cual se calificó una parte del área de “el predio 1” y “el predio 2” como Zona PTP, señala que se prohíbe la ocupación en estas zonas por encontrarse en áreas de pendiente pronunciada (laderas de cerro), y declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos, promoviéndose solo proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista, de protección y seguridad física. Por otro lado, en el caso de la Zona ZHR, con el cual se calificó parte de “el predio 2”, señala que es aplicable las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo correspondiente a los Balnearios del Norte de Lima Metropolitana, aprobadas con la Ordenanza N° 1018-MML (fojas 141). Asimismo, la Municipalidad Metropolitana de Lima, considera que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 028-2015-GDU/MDSR, expedido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, vulnera y transgrede las normas metropolitanas vigentes; por lo que, informó a la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones legales correspondientes.

¹ Ordenanza N° 1018-MML, que Aprobó el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Ancón que forma parte de la Áreas de Tratamiento Normativo I y IV de Lima Metropolitana, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11 de julio de 2007.

² Ordenanza N° 1085-MML, que Aprobó 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 de Lima Metropolitana, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 26 de octubre de 2007.



RESOLUCIÓN N° 214-2017/SBN-DGPE-SDDI

20. Que, mediante Oficio N° 121-2017-MML-SGC-STD, presentado el 28 de febrero de 2017 (S.I. N° 06085-2017), la Subgerencia de Trámite Documentario de la Municipalidad Metropolitana de Lima nos devuelve el oficio descrito en el décimo octavo considerando de la presente resolución, para que sea derivado a la entidad correspondiente (fojas 146). Asimismo, mediante Oficio N° 303-2017-MML-GDU-SPHU, presentado el 6 de marzo de 2017 (S.I. N° 06688-2017), la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas del citado municipio nos informa que, la consulta realizada por esta Subdirección mediante el oficio descrito en el décimo séptimo considerando de la presente resolución, fue resuelta mediante el oficio descrito en el décimo noveno considerando de la presente resolución; además, nos indica que mediante Oficio N° 226-2017-MML-GDU-SPHU del 14 de febrero de 2017, se requirió a la Municipalidad Distrital de Santa Rosa la rectificación del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido en favor de “la administrada”, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones legales correspondientes (fojas 151).



21. Que, si bien es cierto, la copia simple de la escritura de constitución de “la administrada”, en su artículo 4°, como fines y objetivos de la asociación, se indica lo siguiente: (...) **b)** Dotar a cada uno de sus asociados inscritos en el padrón de un terreno propio adecuado para uso de vivienda, vivienda-taller, viviendas artesanales, casas minigranjas, casas de playa, casa industrial (...) (fojas 24); también lo es que, de la revisión de la Constancia de Posesión emitida el 10 de agosto de 2016 por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 42), memoria descriptiva de abril de 2013 (fojas 49), Oficio N° 280-2009 MDSR/D.A. emitido el 3 de julio de 2009 por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (fojas 52), Oficio N° 96-ADESESEP/10 emitido el 7 de octubre de 2010 por la Asociación para el Desarrollo de los Servidores y Ex Servidores del Ejército del Perú (fojas 66), y de la Ficha Técnica N° 182-2017/SBN-DGPE-SDS emitida el 6 de febrero de 2017 por la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia (fojas 127), se advierte que “la administrada” viene destinando “el predio 1” y “el predio 2” para fines de vivienda.



22. Que, tal como se indicó en el décimo tercer, décimo cuarto y décimo noveno considerando de la presente resolución, se ha determinado que en relación al área de 496 559,24 m² (que representa el 81,75% de “el predio 1”) se encuentra en **Zona PTP**, en la cual se prohíbe la ocupación de áreas de pendiente pronunciada (laderas de cerro), así como de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos, promoviéndose solo proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física; en relación al área de 45 347,01 m² (que representa el 7,47% de “el predio 1”) se encuentra en **Zona ZRP**, cuyos usos de suelo son parques, áreas verdes, paseos, miradores y losas deportivas; en relación al área de 19 292,36 m² (que representa el 63,74% de “el predio 2”), se encuentra en **Zona PTP**; y en relación al área de 9 993,46 m² (que representa el 33,01% de “el predio 2”) se encuentra en **Zona ZHR**, cuyos usos de suelo son viviendas tipo club de baja densidad con áreas y servicios comunes complementados con áreas recreativas y sociales de uso común, vivienda temporal o vacacional en terreno mancomunado, centros de esparcimiento, clubes, parques de



diversiones, hotel vacacional (resort), centros deportivos diversos, academias deportivas, acuario, zoológico, jardín botánico, museo, centro cultural, centro de convenciones, restaurante turístico y playas de estacionamiento; no pudiéndose desarrollar actividades con fines de vivienda, conforme lo establecen las Ordenanzas N° 1018-MML y N° 1085-MML.

23. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “la administrada” viene destinando las áreas que se encuentran inscritas a favor del Estado y de competencia de esta Superintendencia, relacionadas a “el predio 1” y “el predio 2”, para fines de vivienda, evidenciándose que el uso para el cual destinan los citados predios es incompatible con las zonificaciones: Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), Zona de Recreación Pública (ZRP) y Zona de Habilitación Recreacional (ZHR); razón por la cual, la solicitud deviene en improcedente al haberse determinado que no se cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, tal como se indicó en el décimo sexto considerando de la presente resolución.



24. 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.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Directiva N° 006-2014/SBN, y los Informes Técnicos Legales N° 253-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 254-2017/SBN-DGPE-SDDI y N° 255-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LOS SERVIDORES Y EX SERVIDORES DEL EJÉRCITO DEL PERÚ – ADESESEP**, representada por su Presidente Carlos Florencio Pablo Reyes Núñez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el vigésimo cuarto considerando de la presente resolución

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

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