

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 258-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 816-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RODY DE LA CRUZ POMA** y **ARACELLY JAYNE SANABRIA PÉREZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 123,50 m², que forma parte de un área mayor denominado Predio Eriazo Zona 3 Remanente 1, ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN en la partida N° 11632357 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° XI – Sede Lima, con CUS N° 39401, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, del 04 de julio de 2011, 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 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 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 solicitud presentada el 7 de diciembre de 2015 (S.I. N° 28869-2015), **RODY DE LA CRUZ POMA** y **ARACELLY JAYNE SANABRIA PEREZ** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio”, por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, presentan, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Aracelly Jayne Sanabria Pérez (fojas 6); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Rody De La Cruz Poma (fojas 7); **c)** constancia de posesión emitido el 15 de junio de 2007 por el presidente de la Asociación de Vivienda Hijos de

Constructores La Molina – Lima (fojas 9); **d**) copia literal de la Partida N° 11268471, correspondiente a la Asociación de Vivienda Hijos de Constructores del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° XI – Sede Lima, emitida el 27 de abril del 2015 (fojas 10); **e**) constancia de posesión emitido el 15 de noviembre de 2013, por el Asentamiento Humano Asociación Hijos de Constructores Sector I La Molina (fojas 15); **f**) certificado de constatación policial emitido el 25 de julio del 2015 por la Comisaría PNP de La Molina – Policía Nacional del Perú VII-RPNP-LIMA (fojas 19); **g**) memoria descriptiva de “el predio” visado en marzo de 2015 por el arquitecto Fernando Rodrigo Mosquera D’Onofrio (fojas 21); **h**) copia certificada de la Partida N° 11632357 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° XI – Sede Lima, expedida el 28 de mayo de 2015 (fojas 22); **i**) plano del proyecto de lotización, visado en mayo del 2015 por el arquitecto Fernando Rodrigo Mosquera D’Onofrio (fojas 30); **j**) copia del Plano de Trazado y Lotización del Asentamiento Humano Hijos de Constructores, emitido por el Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI (fojas 31); **k**) Certificado de Zonificación y Vías N° 2858-2015-MML-GDU-SPHU emitido el 16 de noviembre de 2015 por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 37); y, **l**) Plano de Zonificación N° 2555-Z-2015.MML/GDU-SPHU/DC, aprobado por Ordenanza N° 1661-MML del 08 de marzo de 2013 (fojas 38).

4. 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).

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

6. 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.

7. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 414-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 31 de marzo de 2016 (fojas 39) según en el cual se concluyó lo siguiente:

(...)

4.1 “Los administrados” solicitan la adjudicación en venta directa invocando la causal del literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por D.S N° 007-2008-vivienda de 14.03.2008 y sus modificatorias.

4.2 Se realizó la transformación de las Coordenadas UTM presentadas en Datum Geodésico WGS-84 a Datum PSAD 56, Datum en que se encuentra nuestra Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado), a fin de insertar el polígono de “el predio” se determinó que este resulta un área de 123.28 m², (aplicado la tolerancia), este concuerda con el área solicitada de 123,50 m².

4.3 Se revisó el Plano de Título Archivado del Plano de Trazado y Lotización N° 0971-COFOPRI-2009-OZLO del 05.08.2009 del Asentamiento Humano Hijos de Constructores Sector 1, y la base gráfica de



RESOLUCIÓN N° 258-2016/SBN-DGPE-SDDI

COFOPRI al cual se accede a manera de consulta, se insertó el polígono de "el predio" (transformación de coordenadas a PSAD 56); se verifica que éste recae dentro del ámbito de dicho Asentamiento superponiéndose con los lotes 1 y 2 de la Mz. G-2, sin embargo revisado el plano AL-01 presentado por "los administrados" éste se encontraría colindante al lote 1 de la Mz. G-2, existiendo discrepancia con la ubicación real de "el predio" por ende el diagnóstico técnico se realizó en referencia al plano AL-01.

4.4 Comparado "el predio" en referencia al plano AL-01, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se encuentra de la siguiente manera:

** Totalmente (100 %), en ámbito de mayor extensión denominado "Predio Eriazo Zona 3 Remanente 1" (90 035,90 m2) inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Estatales-SBN, en la Partida Registral N° 11632357 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, correspondiéndole el Registro SINABIP N° 15152 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 39401. Cabe indicar que revisado el SINABIP, existen dos procesos judiciales no concluidos.*

4.5 Se procedió a revisar el Certificado de Zonificación y Vías N° 2858-2015-MML-GDU-SPHU y el Plano N° 2555-Z-2015-MML/GDU-SPHU/DC, expedido por la Municipalidad distrital La Molina, se verifica que este fue expedido para un área de 10 225,80 m2, que corresponde al ámbito del Asentamiento Humano Hijo de constructores, asimismo señala que dicho ámbito **tiene Zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista -PTP, en el área de Tratamiento Normativo III, denominado como Zona Intangible según Acuerdo de Consejo N° 057-2012-MDLM**, dicha zonificación fue aprobado por Ordenanza 1661-MML del 08.03.2013 que aprueba la Zonificación de Usos del Suelo, siendo los usos permisibles y compatibles solo para fines de Forestación, sin embargo esta zonificación también correspondería para "el predio", en tanto que colinda con dicho ámbito, por lo que se entendería que la zonificación no sería compatible con uso de Vivienda uso que es destinado actualmente por "los administrados".

4.6 Visualizado "el predio" en las imágenes del programa Google Earth, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dichas imágenes corresponden a las fechas 26/02/2005 (Imagen 1), 07/03/2009 (Imagen 2) y 12/03/2016 (Imagen 3), en las que se observa que: en el año 2005, "el predio" se encontraría totalmente desocupado; en el año 2009 dicha situación continuaría, finalmente en el año 2016 se observa posesión de vivienda sobre "el predio". Sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes. (...).

8. Que, de lo señalado por el informe de brigada descrito en el considerando precedente se desprende que "el predio", forma parte de un área mayor inscrito en denominado Predio Eriazo Zona 3 Remanente 1, ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN en la partida N° 11632357 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° XI – Sede Lima.

9. Que, el artículo 70 de la Constitución Política establece: "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. (...)".

10. Que, por su parte, el artículo 957 del Código Civil prescribe que la propiedad queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.

11. Que, de la evaluación de los documentos presentados, se advierte que "los administrados" solicitan la venta directa de "el predio" para fines de vivienda. Al respecto, debemos indicar que de la revisión realizada al Certificado de Zonificación y Vías N° 2858-2015-MML/GDU-



SPHU/DC expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima se verifica que “el predio” se encuentra en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), en el área de Tratamiento Normativo III, denominado como Zona Intangible según Acuerdo de Consejo N° 057-2012-MDLM, conforme consta en el Plano N° 2555-Z-2015-MML/GDU-SPHU/DC, Plano de Zonificación de Lima Metropolitana correspondiente al distrito de La Molina aprobado por Ordenanza Municipal N° 1661-MML del 8 de marzo del 2013. En ese sentido, el uso permitido en la zona sólo es el de reforestación, no siendo permitido el uso residencial o vivienda; por lo que se concluye que, **la zonificación es incompatible a la finalidad de la petición de “los administrados”**. Por lo tanto, el uso para el cual se quiere destinar “el predio” no es compatible con la zonificación vigente.

12. En virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que existe prohibición legal expresa de ocupar áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), por lo tanto, esta Superintendencia no podrá ejercer sobre “el predio” actos de disposición con fines distintos al uso establecido en la Ordenanza Municipal N° 1661-MML del 8 de marzo del 2013.

13. Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, 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 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0295-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo del 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RODY DE LA CRUZ POMA** y **ARACELLY JAYNE SANABRIA PÉREZ**, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

TERCERO: **DERIVAR** el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
POI 5.2.1.8



ABOG. Carlos Rodríguez Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES EJIDAL