

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 469-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 431-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA Y PRODUCCION LOS LUCHADORES DE LA ZONA "T" HUAYCAN**, representado por Mirtha Ramos Palomino, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 93 800,15 m², ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima parcialmente inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13355051 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima con CUS N° 92822; 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 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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, 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 15 de marzo de 2019 (S.I. N° 08368- 2019) la Asociación de Vivienda y Producción Los Luchadores de la Zona T, representado por Mirtha Ramos Palomino (en adelante "la Asociación") solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 3); **2)** copia simple de la anotación de inscripción expedido por la SUNARP - Oficina Registral Lima (foja 4); **3)** copia simple de la partida registral N° 12145527 del Registro de Personas Jurídicas emitido por la Oficina Registral



de Lima (foja 5); **4)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 113-2018 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 14 de marzo de 2018 (foja 6); **5)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 00285 emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 16 de agosto de 2013 (foja 8); **6)** memoria descriptiva de lotización suscrita por el ingeniero civil Cesar A. Rios Lezama (fojas 9 al 20); **7)** copias simples de constancias de posesión emitidas por la Municipalidad de Ate en los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 (fojas 21 al 73, 77 al 233 y 237 al 239); **8)** copias simples de constancias de vivencia emitidas por la Asociación de Vivienda y Producción Los Luchadores de la Zona "T" el 20 de febrero del 2017 y 9 de abril del 2017 (fojas 75 y 235); **9)** plazo de lotización (lamina PL-01) suscrito por el ingeniero civil Cesar Rios Lezama (fojas 241).

4. Que, por otro lado, tal como se indicó en el considerando que antecede, "la Asociación" peticiona la venta directa alegando ejercer posesión en "el predio", sin precisar si se acoge a la causal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento", supuestos en los que, por excepción, de acreditar el ejercicio de posesión en "el predio" de titularidad del Estado, procedería una venta directa a su favor. Sin embargo, de la revisión de la solicitud se advierte que argumenta que viene ejerciendo posesión desde el 2006, por lo tanto, se efectuó la evaluación encausando su requerimiento en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" y de conformidad con lo señalado en el numeral 3 del artículo 86° D.S. N° 004-2019-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.

5. Que, ahora bien, la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", establece cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de "el 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.

6. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de 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").

7. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

8. 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 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 "la Directiva N° 006-2014/SBN".

9. 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.





RESOLUCIÓN N° 469-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. 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.

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 "el Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, en ese orden de ideas se elaboró el Informe Preliminar N° 479-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2019 (foja 242) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 18 702,20 m² (19,94% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13355051 del Registro Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 245); **ii)** 75 097,04 m² (80,06% de "el predio") se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina Collanac en la partida registral N° 11056781 del Registro Predios de la Oficina Registral de Lima; y, **iii)** se encuentra totalmente sobre **zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP**, de acuerdo al plano de zonificación del distrito de Ate según Ordenanza N° 1099-MML del 30 de noviembre de 2007.

13. Que, en relación al área de 75 097,04 m² (80,06% de "el predio"), se advierte que no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, dado que se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina Collanac, por tanto, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a la normativa señalada en el noveno considerando de la presente resolución.

14. Que, ahora bien, respecto al área de 18 702,20 m² (19,94% de "el predio") que es de titularidad del Estado y de libre disponibilidad corresponde determinar si puede ser materia de venta directa 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 estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

15. Que, de los certificados de posesión presentados por "la Asociación" que han sido descritos en el tercer considerando de la presente resolución, como medio probatorio, se advierte que "el predio" viene siendo destinado con fines de vivienda, por lo que el uso que "la Asociación" viene dando a "el predio" no es compatible con la



zonificación vigente (Protección y Tratamiento paisajista PTP). Cabe señalar que, de acuerdo al artículo 10° de la Ordenanza N° 1099-MML está prohibida "la ocupación de áreas calificadas como zona de protección y tratamiento paisajista (PTP) así como 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".

16. Que, en virtud de lo señalado en los considerandos que anteceden, la solicitud de venta directa deviene en improcedente debido a que el 80,06% de "el predio" se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina Collanac y el 19,94% viene siendo dedicado a uso de vivienda que resulta incompatible con la zonificación vigente; no cumpliéndose así con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento".

17. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección se pronuncie sobre el cumplimiento de los demás requisitos previstos en el procedimiento de venta directa.

18. 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, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N.º 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 582-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2019, y, el Informe Técnico Legal N° 605-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACION DE VIVIENDA Y PRODUCCION LOS LUCHADORES DE LA ZONA "T" HUAYCAN**, representado por Mirtha Ramos Palomino, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI 20.1.1.8



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