



RESOLUCIÓN N° 0035-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de enero de 2020

VISTO:



El Expediente N° 1236-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA NUEVO HORIZONTE** representada por su presidente Saturnino Jaco Romero, mediante la cual peticona, la **VENTA DIRECTA** de un predio de 18 436,88 m², ubicado a la falda del Cerro Candela, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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 29 de noviembre de 2019 (S.I. N° 38348-2019), la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA NUEVO HORIZONTE** representada por su presidente Saturnino Jaco Romero (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 02); **b)** copia simple de la anotación de inscripción del título N° 02367002 del 19 de octubre de 2018 (fojas 03); **c)** memoria descriptiva suscrito por la ingeniero civil Gladys Meléndez Moncada (fojas 05); **d)** anexo ii – reportes post proceso de los puntos geodésicos (fojas 08); **e)** anexo iii – ficha de los puntos geodésicos (fojas 13); **f)** copia simple de Ordenanza N° 323-MDA del 15 de octubre de 2013 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 16); **g)** plano de



ubicación suscrito por la ingeniero civil Gladys Meléndez Moncada (fojas 18); y, **h)** plano perimétrico suscrito por la ingeniero civil Gladys Meléndez Moncada (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, 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.

6. 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, **los requisitos que exige la causal invocada** (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por "la administrada", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 1561-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2019 (fojas 24), el cual concluyó respecto a "el predio" lo siguiente:

- i) 5,13 m² (representa el 0.03% de "el predio") se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13673236 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 20), con CUS N° 98380.
- ii) Recae en tres ámbitos sin continuidad física: 75,13 m² (representa el 0,41% de "el predio"), 2,27 m² (representa el 0.01% de "el predio") y 443,40 m² (representa el 2.40% de "el predio"), que suman 520,80 m² (representa el 2.82% de "el predio"), área inscrita a favor de terceros, en la ficha N° 146862 que continúa en la partida N° 45122972 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 21).
- iii) 17 910.96 m² (representa el 96.71% de "el predio") recae en ámbito donde no se puede establecer de forma indubitable la existencia de predios inscritos, según Informe Técnico N° 8599-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/OC (S.I. N° 16614-2018) (fojas 27).





RESOLUCIÓN N° 0035-2020/SBN-DGPE-SDDI



- iv) Según el aplicativo de consulta de la SBN-JMAP, se superpone con la S.I N° 2991-2016 (Expediente N° 1226-2016/SBNSDAPE) correspondiente al trámite de primera inscripción de dominio de un área de mayor extensión de 81 976,79 m², no concluido.
- v) 10 697,91 m² (representa el 58.02% de "el predio") recae en **Zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista - PTP** y en 7 738,98 m² (representa el 41.98% de "el predio") recae en **Zonificación Industrial Elemental y Complementaria – I1**; de acuerdo al plano de zonificación de los Usos de Suelo del Distrito de Ate, aprobado mediante Ordenanza N° 1099-MML del 30 de noviembre de 2007, incompatible con el uso de "el predio" (vivienda).
- vi) Según imágenes satelitales del Google Earth, del periodo comprendido entre el 16 de marzo de 2008 al 19 de diciembre de 2018, se ubica en zona de consolidación urbana conformada por laderas de cerros de topografía accidentada y pendiente moderada, en cuyo interior se visualiza una vía de acceso que lo divide, no cuenta con delimitación alguna que restrinja el acceso de terceros, colinda por el Norte con terreno eriazo, por el Este y Oeste con posesiones informales con características similares y por el sur con la ex fábrica de ladrillos San Jorge; asimismo, se observa indicios de ocupación dispersa durante el periodo de marzo de 2008 en un (10%), que fue incrementado hasta el 100% durante el periodo de diciembre del 2018.



9. Que, respecto al área a la que se hace referencia en el ítem iii) del considerando precedente, esta Subdirección mediante Memorándum N° 04388-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2019 (fojas 29), solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, informe el estado actual del procedimiento de su primera inscripción de dominio; y, mediante Memorándum N° 05053-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de diciembre de 2019 (fojas 30), dicha Subdirección informó que el citado procedimiento se encuentra en etapa de consulta a diversas entidades estatales con el fin de actualizar la información; por tal razón, al encontrarse dicho procedimiento en trámite, debe entenderse que el área en mención no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

10. Que, al haberse determinado que las áreas a las que se hacen referencia en los ítems ii) y iii) del octavo considerando de la presente resolución, no cuentan con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32° concordado con lo dispuesto en el artículo 48° de "el Reglamento".



11. Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe sólo el área 5,13 m² (representa el 0.03% de "el predio"), por cuanto constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, en adelante "el área disponible"; teniendo en

cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales c)¹ o d)² del artículo 77 de "el Reglamento", ya que si bien "la administrada" no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; alega que viene ocupando "el predio" y requiere regularizar su ocupación mediante la compra venta.



12. Que, en ese sentido corresponde precisar que las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 77° de "el Reglamento", establecen requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo aperechamiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

- i) Para la causal c): **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;
- ii) Para la causal d): **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010 y **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem vi) del octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth³, en el periodo comprendido entre el 16 marzo de 2008 al 19 de diciembre de 2018, se advirtió que "el predio" se ubica en zona de consolidación conformada por laderas de cerros de topografía accidentada y pendiente moderada, en cuyo interior se visualizaba una vía de acceso que divide al agrupamiento de edificaciones tipo manaza que ocupa "el predio", sin delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros, advirtiéndose indicios de ocupación en un 10% en el periodo de marzo del 2008, la cual fue incrementando con el transcurrir de los años hasta llegar al 100% en el año 2018, es decir, en fecha posterior al 2011. Asimismo, en las Fichas Técnicas N° 0461-2016/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 31) y N° 2420-2017/SBN-DGPE-SDS (fojas 32), que contienen las inspecciones oculares realizadas a "el predio" el 08 de abril de 2016 y el 26 de octubre de 2017, se advierte que "el predio" se encontraba totalmente desocupado, observándose dos carteles de madera con el aviso "propiedad de dominio privado del estado"; y además, no cuenta con servicios básicos.



14. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que en el presente caso no se cumple con los requisitos descritos en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por las causal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento", en la medida que para ambas causales el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010 y "el área disponible" se encontraba desocupada a dicha fecha; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por "el administrado".

15. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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.



Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

¹ c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

² d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

³ Directiva N° 006-2014-SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad"

⁴ 6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0035-2020/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017; Informe de Brigada N° 039-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0034-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA NUEVO HORIZONTE** representada por su presidente Saturnino Jaco Romero, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.
POI 20.1.1.8



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