

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0036-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de enero de 2020

VISTO:

El expediente N° 1257-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DEL CENTRO POBLADO RURAL PICAPIEDRA DEL DISTRITO DE PACHACAMAC** representado por presidente José Mauricio Ocampo Tuesta, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de (02) dos áreas de: **20 670,24 m²** y **71 394,85 m²** ubicados en el Centro Poblado Rural Ampliación Picapiedra, distrito de Pachacamác, provincia y departamento de Lima; en adelante al "predio 1" y al "predio 2"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), 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 Oficio N° 281-2019/VIVIENDA/VMVU presentado el 29 de noviembre de 2019 (S.I. N° 38405-2019) (fojas 01) el Viceministro de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento Arq. David Alfonso Ramos López, remite el escrito presentado por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DEL CENTRO POBLADO RURAL PICAPIEDRA DEL DISTRITO DE PACHACAMÁC** representado por su presidente José Mauricio Ocampo Tuesta (en adelante "la administrada"), mediante el cual solicita la venta directa de "los predios", no precisando la causal en la que solicita su requerimiento (foja 02). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la resolución de gerencia N° 020-2019-MDP/GDHPS del 21 de marzo de 2019 emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 04 y 47); **b)** copia simple del Oficio N° 06740-2019/SBN-DNR-SDRC del 28 de agosto de 2019, anexando el certificado de búsqueda catastral SBN y gráfico referencial, emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de la





Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 08-10); **c)** copias simples de las constancias de posesión N° 3624-2014-MDP/GDUR, 0357-2017-MDP/GDUR, 0243-2015-MDP/GDUR/SGOPCHU, 3520-2014-MDP/GDUR, 0236-2015-MDP/GDUR/SGOCHU, 04190-2007-MDP/GDUR, 2319-2015-MDP/GDUR, 351-2016-MDP/GDUR, 521-2015-MDP/GDUR, 3631-2014-MDP/GDUR, 3827-2014-MDP/GDUR, 4039-2014-MDP/GDUR, 361-2016-MDP/GDUR, 3728-2014-MDP/GDUR, 00417-2007-MDP/GDUR, 01675-2007-MDP/GDUR, 0409-2014-MDP/GDUR, 3808-2014-MDP/GDUR, 3726-2014-MDP/GDUR, 3730-2014-MDP/GDUR, 0241-2015-MDP/GDUR/SGOPCHU, 3538-2014-MDP/GDUR, 3987-2014-MDP/GDUR, 3813-2014-MDP/GDUR, 3515-2007-MDP/GDUR, 3519-2007-MDP/GDUR, 0231-2015-MDP/GDUR/SGOPCHU, 0246-2015-MDP/GDUR, 3602-2007-MDP/GDUR, 0321-2007-MDP/GDUR, 350-206-MDP/GDUR y 3627-2014-MDP/GDUR (fojas 11-42); **d)** memoria descriptiva, lote 2, suscrito por el ing. Gustavo Jorge Lembcke Montoya (fojas 43); **e)** plano perimétrico, lote 2, suscrito por el ing. Gustavo Jorge Lembcke Montoya (fojas 44); **f)** copia simple del Oficio N° 06085-2019/SBN-DNR-SDRC del 15 de julio de 2019, anexando el certificado de búsqueda catastral SBN y gráfico referencial, emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 51); **g)** copias simples de las constancias de posesión N° 3810-2014-MDP/GDUR, 04012-2014-MDP/GDUR, 3812-2014-MDP/GDUR, 526-2015-MDP/GDUR, 04018-2014-MDP/GDUR y 3938-2014-MDP/GDUR (fojas 54-59); **h)** copia simple del documento nacional de identidad del representante (fojas 60); **i)** copias simples de las constancias de posesión N° 3505-2014-MDP/GDUR, 0242-2015-MDP/GDUR/SGOPCHU, 0249-2015-MDP/GDUR/SGOPCHU, 1519-2015-MDP/GDUR, 3495-2014-MDP/GDUR, 3499-2014-MDP/GDUR, 3602-2007-MDP/GDUR, 3517-2014-MDP/GDUR, 0406-2014-MDP/GDUR, 3508-2014-MDP/GDUR, 0405-2014-MDP/GDUR, 0410-2014-MDP/GDUR, 542-2015-MDP/GDUR, 0356-2014-MDP/GDUR y 352-2016-MDP/GDUR (fojas 61-75); **j)** memoria descriptiva, lote 1, suscrito por el ing. Gustavo Jorge Lembcke Montoya (fojas 76); **y, k)** plano perimétrico, lote 1, suscrito por el ing. Gustavo Jorge Lembcke Montoya (fojas 77).



4. Que, el procedimiento administrativo 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 "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) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes".

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.





RESOLUCIÓN N° 0036-2020/SBN-DGPE-SDDI

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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica de "los predios", emitiéndose el Informe Preliminar N° 034-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2020 (fojas 78) el cual concluye respecto al "predio 1" y "predio 2" lo siguiente:

"PREDIO 1"

- i) Se superpone en 20 505,98 m² (99,21%) en ámbito sin antecedente registral, y el área restante 163,95 m² (0,79%) en área de mayor extensión inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI en la partida N.° P03243955 de la Oficina Registral de Lima (fojas 81).
- ii) Recae en un área de 2052,70 m² (9,93%) sobre el ecosistema frágil "Loma de Lúcumo"; por lo que, dado su intangibilidad y restricciones para su disposición, queda reducido en una extensión de 18 453,28 m² (89,28%).
- iii) Se encuentra afectado en un área aproximada de 1 182,52 m² (5,73%) por sección vial de Paúl Poblet (sección variable entre 11 a 12 m²), resultando dos áreas sin continuidad física no afectadas por dicha sección vial de 17 009,86 m² y 260,90 m².

"PREDIO 2"

- iv) Se ubica en ámbito sin antecedente registral; sin embargo, se advierte que se superpone en 27 465,79 m² con el CUS Provisional 135887 (acto no inscrito).
- v) El área de 35 210,50 m² (49,32%) se superpone con ecosistema frágil "Loma de Lúcumo"; por lo que, dado su intangibilidad y restricciones para su disposición, queda reducido a una extensión de 36 182,26 m² (50,68%).

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente ha quedado determinado que el área de 20 505,98 m² (99,21% del "predio 1") no cuenta con antecedentes registrales y el área restante 163,95 m² (0,79% del "predio 1") se encuentra inscrita a favor de COFOPRI; asimismo, se advierte que el "predio 2" tampoco cuenta con antecedente registrales. En ese contexto, al no encontrarse dichas áreas inscritas a favor del Estado representado por esta Superintendencia, no pueden ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48^o1 de "el Reglamento", concordado con la normativa indicada en el octavo considerando de la presente resolución.

¹ Artículo 48°-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)





12. Que, no obstante a lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área de 20 505,98 m² (99,21% m² del "predio 1") y del "predio 2" que no cuentan con antecedentes registrales.

13. Que, respecto a las áreas de 2 052,70 m² (9,93% del "predio 1") y 35 210,50 m² (49,32% del "predio 2"), que se superponen con el ecosistema frágil "Lomas de Lúcumo" reconocida mediante Resolución Ministerial N° 0274-2013-MINAGRI del 01 de agosto de 2013, como ecosistema frágil con una diversidad biológica, es pertinente mencionar que el Estado se encuentra obligado a promover su conservación, así como de las áreas naturales protegidas, tal como lo señala el artículo 68² de la Constitución Política del Perú; por lo que esta Superintendencia, al ser un organismo público, debe adoptar medidas de protección para aquellas áreas que constituyen – como el caso en concreto – ecosistemas frágiles, en la medida que albergan especie de flora y fauna amenazada, no siendo por tanto posible realizar y/o aprobar acto de disposición sobre ésta.

14. Que, en cuanto al área de 1 182,52 m² (5,73% del "predio 1") se superpone con vías la cual constituye un bien de dominio público, no puede ser objeto de acto de disposición alguno, por parte de esta Superintendencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú y el literal a)³ del artículo 2.2. de "el Reglamento".

15. Que, por lo antes expuesto se deberá declarar improcedente la venta directa presentada por "la administrada" por las siguientes razones: **a)** el área de 20 505,98 m² (99,21% del "predio 1") y el "predio 2" no cuentan con antecedentes registrales; por lo que, no es posible realizar actos de disposición sobre estas áreas; **b)** el área restante 163,95 m² (0,79% del "predio 1") se encuentra inscrita a favor de COFOPRI; por lo que esta Superintendencia no tiene competencia sobre dicha área; **c)** las áreas de 2 052,70 m² (9,93% del "predio 1") y 35 210,50 m² (49,32% del "predio 2"), que se superponen con el ecosistema frágil "Lomas de Lúcumo" reconocida mediante Resolución Ministerial N° 0274-2013-MINAGRI del 01 de agosto de 2013; y, **d)** el área de 1 182,52 m² (5,73% del "predio 1") se superpone con vías la cual constituye un bien de dominio público, no puede ser objeto de acto de disposición alguno, por parte de esta Superintendencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú y el literal a)⁴ del artículo 2.2. de "el Reglamento"

16. Que, al haberse determinado la improcedencia no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la causal de venta directa, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada; asimismo, deberá disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 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° 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° 038-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0030-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2020.

² Conservación de la diversidad biológica y áreas naturales protegidas
Artículo 68.- El Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas.

³ **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

⁴ **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0036-2020/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DEL CENTRO POBLADO RURAL PICAPIEDRA DEL DISTRITO DE PACHACAMÁC** representado por presidente José Mauricio Ocampo Tuesta, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



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

Regístrese y comuníquese.

P.O.IN° 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