



## **RESOLUCIÓN N° 0069-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de enero de 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 0001-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ORGANIZACIÓN DE VECINOS AGRUPACIÓN FAMILIAR VIRGEN DE FÁTIMA – SECTOR B**, representada por WENDY STEPHANIE PALOMINO CISNEROS, mediante la cual solicita la venta directa de un área de 5 000,21 m<sup>2</sup>, ubicado en la parte alta de la Asociación de Vivienda Virgen de Fátima y colindante con el túnel Santa Rosa, altura del paradero 14 de la avenida Rímac, distrito de San Juan de Lurigancho, 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, (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 17 de diciembre de 2019 (S.I. N°40316-2019), la **ORGANIZACIÓN DE VECINOS AGRUPACIÓN FAMILIAR VIRGEN DE FÁTIMA – SECTOR B**, representada por WENDY STEPHANIE PALOMINO CISNEROS en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal “c” del Artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** un CD (fojas 02); **b)** copia simple de su DNI (fojas 04); **c)** copia simple de la Resolución Sub Gerencial N° 0628-2019-SGPV-GDS/MDSJL, emitida






por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho en octubre de 2019 (fojas 5); **d)** copia de la Resolución N° 0907-2019/SBN-DGPE-SDAPE, emitida por la Subdirección del Patrimonio Estatal en setiembre de 2019 (fojas 8), **e)** memoria descriptiva de plano suscrita por el ingeniero civil Víctor I. Anyosa Gutiérrez con registro CIP N° 81200 (fojas 10); **f)** copia de la Resolución Sub Gerencial, emitida por la Gerencia de Desarrollo Social de la Municipalidad de San Juan de Lurigancho en mayo de 2009 (fojas 11); **g)** copia simple del estatuto de la Agrupación Familiar "Virgen de Fátima" (fojas 12); constancias de vivencia emitidas por la Agrupación Familiar Virgen de Fátima – San Juan de Lurigancho en marzo de 2010 y noviembre de 2009 (fojas 19,21 y 23); **h)** estados de cuenta corriente, emitidos por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho correspondiente a los años 2003 al 2019, (fojas 25 y 26), **i)** copia legalizada de la apertura de libros de la Agrupación Familiar Virgen de Fátima (fojas 27); plano perimétrico P-01, suscrito por el ingeniero civil Víctor Anyosa Gutierrez con registro CIP N° 81200 en mayo de 2019(fojas 30).



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, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. 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.



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, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "la administrada", emitiéndose el Informe Preliminar N° 21-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2020 (fojas 31) en el que se determinó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** según la Base Única SBN no se encuentra registrado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP, como predio del Estado; **ii)** 4,932,71 m<sup>2</sup> (98,65% de "el predio") recae en ámbito de mayor extensión, cuya



## **RESOLUCIÓN N° 0069-2020/SBN-DGPE-SDDI**

primera inscripción de dominio a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, se dispuso mediante Resolución N° 0907-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de setiembre de 2019, la misma que a la fecha de expedición de la presente Resolución, se encuentra aún pendiente de inscripción; **iii**) 14,33 m<sup>2</sup> (0,29% de “el predio”) se superpone con área inscrita a favor del Asentamiento Humano Virgen de Fátima, en la partida registral N° P02213471 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima ; **iv**) 53,30 m<sup>2</sup> (1,06 %) no cuenta con inscripción registral; **v**) de las imágenes satelitales del Google Earth se advierte posible afectación con la zona de influencia del Túnel Santa Rosa; **vi**) en su mayor extensión se encuentra en la condición de ocupado por edificaciones de uso vivienda, con una antigüedad posterior al mes de abril de 2011, no siendo posible establecer el grado de consolidación conforme se aprecia de las imágenes satelitales y Ficha Técnica N° 0632—2019/SBN-DGPE-SDAPE; **vii**) se encuentra superpuesto con la zona de Protección y Tratamiento Paisajista -PTP, según plano de zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho aprobado con Ordenanza 1081-MML del 4 de octubre del 2007.

**9.** Que, en relación al área de 53,30 m<sup>2</sup> (1,06% de “el predio”) no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a la normativa descrita en el sexto considerando de la presente Resolución y el artículo 48 de “el Reglamento”<sup>1</sup>.

**10.** Que, en cuanto al área de 14,33 m<sup>2</sup> (0,29% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Asentamiento Humano Virgen de Fátima en la partida registral N° P02213471 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, y no se encuentra inscrita a favor del Estado; por lo que de acuerdo al artículo 32<sup>o2</sup> de “el Reglamento”, no es posible su disposición.

**11.** Que, en cuanto al área de 4,932,71 m<sup>2</sup> (98,65% de “el predio”) que forma parte de un ámbito de mayor extensión, cuya primera inscripción se dispuso con la Resolución N° 0907-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de setiembre de 2019, esta Subdirección mediante Memorándum N° 00192-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de enero de 2020 (fojas 34), solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal informe sobre el estado situacional del Exp. N° 421-2019/SBNSDAPE en el que se viene evaluando el procedimiento de primera inscripción de dominio.

<sup>1</sup> 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, salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

<sup>2</sup> El numeral 1) del artículo 32<sup>o</sup>, 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.

12. Que, en virtud a lo señalado en el noveno considerando de la presente resolución, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal -SDAPE, indicó mediante Memorandum N° 0220-2020/SBN-DGPE-SDAPE de 23 de enero de 2020 que el título bajo el cual se evalúa la inscripción registral del acto de inmatriculación del área referida de 50 235,96 m<sup>2</sup> se encuentra **Tachado**. (fojas 35).

13. Que, al respecto es pertinente mencionar que conforme lo establecido por el artículo 48° de "el Reglamento"; 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.

14. Que, por otro lado es pertinente mencionar que "el administrado" sustenta su requerimiento en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"; la cual deberá considerar los siguientes requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones 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 éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

15. Que, conforme se advierte del Informe Preliminar detallado en el octavo considerando de la presente resolución, "el predio" recae en zona de Protección y Tratamiento Paisajista -PTP que prohíbe la ocupación a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos, siendo que en estas zonas se deberá promover proyectos de autorización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física, de conformidad con el Plano de zonificación, aprobado mediante Ordenanza 1081-MML del 4 de octubre de 2007.

16. Que, es pertinente mencionar que conforme se desprende de los documentos presentados por "la administrada", el uso que pretenden darle a "el predio" es de vivienda, el cual no es compatible con la zonificación de "el predio".

17. Que, en virtud a lo expuesto ha quedado demostrado que el 67.63 m<sup>2</sup> (1.35% de "el predio") no es libre disponibilidad en la medida que no se encuentra inscrita a favor del Estado, representado por esta Superintendencia y que en relación a 4 932.71 m<sup>2</sup> (98,65% de "el predio") la solicitud de compra venta directa presentada por "el administrado" deviene en improcedente por las siguientes razones: a) a la fecha no se encuentra inscrita a favor del Estado, habiéndose tachado el título con el cual se solicitó la inscripción de la Resolución N° 907-2019/SBN-DGPE-SDAPE; y, b) no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" en la medida que el uso para el cual destina "el predio" es incompatible con la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP; motivo por el cual la solicitud de venta deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

18. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde a esta Subdirección, evaluar los documentos presentados por "el administrado".

19. Que, de otro lado, corresponde 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.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0069-2020/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, 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; el Informe de Brigada N° 065-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0083 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **WENDY STEPHANIE PALOMINO CISNEROS**, secretaria General de la Organización de vecinos **AGRUPACIÓN FAMILIAR VIRGEN DE FÁTIMA – SECTOR B**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** 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