



**RESOLUCIÓN N° 0444-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de agosto del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 180-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ROBLES DEL ERMITAÑO** representada por su presidente Zenaida María López Cruz, mediante la cual peticiona, la **VENTA DIRECTA** de un predio de 70 685,83 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector del Ermitaño, Distrito de Independencia, 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 11 de febrero de 2020 (S.I. N°03501-2020), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ROBLES DEL ERMITAÑO** representada por su presidente Zenaida María López Cruz (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (fojas 1), manifestando que desde el 06 de junio de 2009, es compatible con la zonificación vigente y acreditan la posesión como Asentamiento Humano A.S.V Hijos del Ermitaño antes del 25 de noviembre de 2010. Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 2); **b)** copia simple de la anotación de inscripción del título N° 02113913 del 02 de octubre de 2017 (fojas 3); **c)** copia literal de la partida N.° 14386743 del Registro de Predios de la

Oficina Registral de Lima (fojas 7); **d**) memoria descriptiva suscrita por el arquitecto José Antonio Alaya Vásquez (fojas 12); **e**) declaración jurada de habilitación de setiembre de 2019 (fojas 14); y, **f**) plano perimétrico suscrito por el arquitecto José Antonio Alaya Vásquez (fojas 11.).

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 complemente 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° 322-2020/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2020 (fojas 15), el cual concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 14386743 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 7), con CUS N° 138088.
- ii. 680,91 m<sup>2</sup> (representa el 0,96% de “el predio”) se superpone con una vía de acceso no identificada, según el Geoportal de Provias<sup>[1]</sup>.
- iii. Según las imágenes satelitales del Google Earth, del período del 2003 al 2014 se encontraba desocupado y sin cerco perimétrico, observándose inicios de ocupación en el año 2015 que va incrementando progresivamente al 2019, en aproximadamente 51 138,78 m<sup>2</sup> (representa el 72,36% de “el predio”), no advirtiéndose que se encuentre delimitado con obra civil de carácter permanente, que restrinja el acceso de terceros.
- iv. Es de naturaleza eriaza y presenta una topografía ondulada, ocupado en su mayoría por posesiones informales con edificaciones precarias y algunas de material noble, estas a su vez cuentan con los servicios de agua y luz, según la Ficha Técnica N° 0522-2019/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 18) y el plano N° 3966-2018/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 19).
- v. Recae en **Zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP**, según el plano de zonificación de Usos de Suelo del Distrito de Ate, aprobado mediante Ordenanza N° 1015-MML del 19 de abril de 2007, incompatible con el uso de “el predio” (vivienda).

9. Que, el área de 680,91 m<sup>2</sup> (representa el 0,96% de “el predio”), ostenta la condición de bien de dominio público (vía) que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°<sup>[2]</sup> de la Constitución Política del Perú y el literal a) del artículo 2.2<sup>[3]</sup> del Reglamento”.

10. Que, lo señalado se complementa con lo dispuesto en el Artículo Sexto de la Ordenanza N° 341 MML, normativa que aprueba el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, modificado por la [Sexta Disposición Complementaria Final de la Ordenanza N° 1851](#), que establece que las áreas que forman parte del Derecho de Vía -tanto las vías propiamente dichas como los Intercambios Viales- son de uso público irrestricto, inalienables e imprescriptibles, **quedando terminantemente prohibida su utilización para otros fines, bajo responsabilidad administrativa, civil y penal de los funcionarios o autoridades responsables.**

11. Que, en atención a lo señalado, sólo el área de 70 004,92 m<sup>2</sup> (representa el 99.04% de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es pasible de ser objeto de acto de disposición al haberse determinado que es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, correspondiendo a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales c)<sup>[4]</sup> y d)<sup>[5]</sup> del artículo 77° de “el Reglamento”, ya que si bien “la administrada” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento, también es cierto que alega ejercer posesión sobre “el predio” y que es compatible con la zonificación desde el 06-de junio de 2009.

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 apercibimiento 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 iv) del octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>[6]</sup>, “el predio” en el período del 2003 al 2014 se encontraba desocupado y sin cerco perimétrico, observándose inicios de ocupación en el año 2015 que se fue incrementando progresivamente al 2019, en aproximadamente 51 138,78 m<sup>2</sup> (representa el 72,36% de “el predio”), no advirtiéndose que se encuentre delimitado con obra civil de carácter permanente, que restrinja el acceso de terceros. Asimismo, visualizado el Sistema Nacional de Información de Bienes Estatales – SINABIP, aplicativo con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte en el legajo digital que obra la Ficha Técnica N° 0522-2019/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 18), que contiene la inspección ocular realizada el 23 de enero de 2018 a un área de mayor extensión sobre la que recae “el área disponible”, determinándose que en dicha fecha ésta se encontraba ocupada por posesiones informales con edificaciones precarias y algunas de material noble, las que a su vez cuentan con los servicios de agua y luz.

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 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 solicitada debe estar delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; sin embargo, se ha verificado que “el área disponible” se encontraba desocupada a dicha fecha y no se encuentra delimitada; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”.

15. Que, a mayor abundamiento, la causal c) exige además la compatibilidad de la zonificación con el uso que se le viene dando al predio materia de solicitud; en ese contexto, en el ítem v) del octavo considerando de la presente resolución se ha indicado que “el predio” recae en **Zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP**, según el plano de zonificación de Usos de Suelo del Distrito de Ate, aprobado mediante Ordenanza N° 1015-MML del 19 de abril de 2007, incompatible con el uso que le vienen dando; por lo que, tampoco se estaría cumpliendo con el requisito de la compatibilidad para la procedencia de la venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.

16. 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.

17. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie por los documentos presentados por “la administrada”.

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, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017; Informe de Brigada N° 0530-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0474-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2020.

---

[1] Se visualizó información que la página web de Provias: <http://giserver.proviasnac.gob.pe/flexviewers/provias/>

[2] **Artículo 73.-** Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

[3] <sup>a)</sup> 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.

#### **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:

[4] 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.

[5] 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

[6] Directiva N° 006-2014-SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”

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.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ROBLES DEL HERMITAÑO** representada por su presidente Zenaida María López Cruz, 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

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**