



RESOLUCIÓN N° 1016-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 787-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MAGISTRAL DE PUENTE PIEDRA**, representada por su Presidente Uldarico Ronal Alonso Ascencios, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 26 494,57 m² ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio".

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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), 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 escrito presentado el 24 de julio de 2019 (S.I. N° 24963-2019) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MAGISTRAL DE PUENTE PIEDRA**, representada por su Presidente Uldarico Ronal Alonso Ascencios, en adelante "la administrada", solicita la venta directa del "el predio", manifestando encontrarse en posesión desde el año 2011, sin embargo no señala de manera expresa el literal del artículo 77° de "el Reglamento", en el que sustente su pedido. (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** Dos (02) ejemplares de la Memoria Descriptiva del Plano Perimétrico de la Asociación de vivienda magisterial de Puente Piedra, del predio, suscrito por el Ingeniero Civil Milton Edward Villacorta Castro, con colegiatura CIP N° 26697 (foja 5 al 12); **2)** Un (01) ejemplar de la Memoria Descriptiva del proyecto de trazado y lotización de la Asociación de vivienda magisterial de Puente Piedra, respecto del predio, firmado por el Ingeniero Civil Milton Edward Villacorta Castro, con colegiatura CIP N° 26697(foja 13 al 20); **3)** Copia fedateada por la Municipalidad distrital de Puente Piedra de la Partida N° 12816183 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 21 al 25); **4)** Copia simple de la Carta N° 452-2017/GPV-MDPP del 18/09/2017 y de la



Resolución N° 315-2017/GPV-MDPP, expedida por la Municipalidad distrital de Puente Piedra (foja 26 al 29); **5)** Copia fedateada de la Resolución de Sub Gerencia N° 151-2015-SGCSPU-GDU/MDPP del 24/09/2015, expedida por la Municipalidad distrital de Puente Piedra que resuelve aprobar y visar el plano de la Asociación de vivienda magisterial de Puente Piedra expedida por la Municipalidad distrital de Puente Piedra (fojas 30 y 31); **6)** Copia simple del Documento Nacional de Identidad del Sr. Uldarico Ronald Alonzo Ascencios (foja 32); **7)** Copia fedateada por la municipalidad distrital de Puente Piedra, del Certificado de Búsqueda Catastral del área de 263 108,27 m², emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la atención N° 200668481 del 17/04/2012 (foja 33); **8)** Copia fedateada por la municipalidad distrital de Puente Piedra, del Certificado N° 5532-2006-INACC-UADA del 23/11/2006, que establece la caducidad por no pago del Derecho de Vigencia del Derecho Minero "INCA STONE I" Código N° 010764095 al 22/11/2006 (fojas 36); **9)** Copia fedateada por la municipalidad distrital de Puente Piedra, del Acta de asamblea de fundación de fecha 20/12/2011 de la Asociación pro vivienda magisterial de Puente Piedra(foja 39); **10)** Copia fedateada por la municipalidad distrital de Puente Piedra, del Acta de asamblea de fundación de fecha 02/01/2012 de la Asociación pro vivienda magisterial de Puente Piedra (foja 40 al 48); **11)** Copia fedateada por la municipalidad distrital de Puente Piedra de la Resolución de Gerencia N° 0095-2012/GPVYC-MDPP de fecha 12/04/2012, que resuelve reconocer e inscribir a los nuevos miembros del Concejo directivo de la Organización social denominada Asociación Pro Vivienda magisterial de Puente Piedra en el Registro Único de Organizaciones Sociales (RUOS) de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (foja 55); **12)** Once (11) folios de anexo fotográfico de actividades de la Asociación(foja 59 al 69); **13)** Veintiséis (26) copias fedateadas de las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial (HR y PU) de los años 2016 al 2019, emitidas por la Municipalidad distrital de Puente Piedra a favor de terceros poseionarios (foja 70 al 97); **14)** Noventa y seis (96) copias fedateadas por la municipalidad distrital de Puente Piedra de constancias de posesión de los años 2015, 2017 y 2018 emitidas por dicha comuna a favor de terceros poseionarios (foja 96 al 190); **15)** Dos (02) juegos de Plano Perimétrico y de Localización, lamina P-01, en escalas 1/100 y 1/10 000, suscrito por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro, con colegiatura CIP N° 26697 (foja 191); **16)** Plano de Lotización y Ubicación, lamina L-1, en escala 1/500 y 10 000, firmado por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro, con colegiatura CIP N° 26697 (foja 192).

4. 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 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 complemente 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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.





RESOLUCIÓN N° 1016-2019/SBN-DGPE-SDDI

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 997-2019/SBN-DGPE-SDDI del 02 de setiembre de 2019 (foja 194), con el cual se concluyó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

8.1. Respecto a la titularidad se advierte que : **i)** el área de 25 980,79 m² (equivalente al 98,06% “el predio”) es de propiedad del **Estado**, inscrito en la partida registral N° **13740346** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, y registrado en el SINABIP con el **CUS N° 100695**; y, **ii)** el área restante de 513,78 m² (equivalente al 1,94% de “el predio”) se sitúa en zona que referencialmente puede corresponder en parte con la propiedad privada correspondiente a la Ficha N° 83569 (P.E. N° 42943762) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

8.2. Respecto a libre disponibilidad se advierte que: se ve afectado por el proceso judicial de legajo N° 138-2013 que recae en el expediente judicial N° 755-2013, materia de usurpación el cual se encuentra en estado de “no concluido”.

8.3. Respecto del cumplimiento de la causal de venta directa se puede advertir lo siguiente: **a)** “la administrada” no ha señalado en su solicitud ninguna causal de posesión, por ello la evaluación contempla las causales c) y d) relacionadas a la posesión; en la medida que en su solicitud indica que viene desarrollando trabajos de mejoramiento en “el predio”; y, **b)** los documentos presentados por “la administrada” contienen direcciones que guardan correspondencia con las indicadas en el plano de lotización presentado, el cual corresponde a “el predio”, sin embargo, se advierte que estos documentos fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, no cumpliendo con la antigüedad requerida para la causal c) y menos para la causal d).

8.4. Revisada la Ficha Técnica N° 876-2015/SBN-DGPE-SDAPE, que contiene la inspección técnica de fecha 26 de mayo del 2015, se ha indicado que el predio estatal que corresponde actualmente al CUS 100695 encontrándose ocupado por terceros (sin identificarlos), mientras que en la Ficha Técnica N° 2606-2017/SBN-DGPE-SDS, que contiene la inspección técnica realizada el 23 de octubre del 2017, se ha indicado que 25 980,79m² (98,06%) de “el predio” está ocupado por la Agrupación Familiar Villa Norte, la que es distinta a “la administrada”.

8.5. Asimismo de las imágenes de Google Earth de fechas 11/04/2009 y 25/02/2011, se observan dos módulos de 50m² y 14 m², ocupación que posteriormente aumenta llegando abarcar el 90% de “el predio” según imagen de fecha 25/12/2013; 95% de “el predio” en la imagen 08/03/2016 y 100% de “el predio” en la imagen del



21/02/2017, ocupación que se mantiene hasta la última imagen del 26/11/2018. Esta ocupación consiste en módulos de diversa extensión alineados a lo largo de las curvas de nivel.

- 8.6. En relación a la compatibilidad de la zonificación asignada a “el predio”, según el Plano de Zonificación para el distrito de Puente Piedra, aprobado por la Ordenanza N° 1105-MML del 05/01/2008, recae en zona de Protección y Tratamiento Paisajista - PTP, en cual es incompatible con el uso de vivienda que pretende darle “la administrada”.

9. Que, de lo antes expuesto se ha podido determinar que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y es de libre disponibilidad, por otro lado, toda vez que “la administrada” no ha precisado la causal en la cual sustenta su requerimiento; sin embargo, ha adjuntado documentación con la que pretende acreditar que ejerce posesión sobre “el predio”, se debe considerar que el artículo 77° de “el Reglamento”, establece como causales relativas a la posesión las causales c)¹ y d)², siendo que para la primera de ellas se establece 4 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; mientras para la segunda causal se requiere: **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; 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; por esta Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de las causales antes referidas, cuyo presupuesto común es la posesión que se ejercería sobre el predio de propiedad del Estado.

10. Que, cabe señalar que “la administrada” en su solicitud de venta directa manifiesta expresamente estar en posesión de “el predio” desde el año 2011, además de las inspección de fecha 26 de mayo del 2015, realizada por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal el cual dio mérito a la Ficha Técnica N° 0876-2015/SBN-DGPE-SDAPE, encontraron “el predio” ocupado por terceros (sin identificarlos), y de la inspección de fecha 23 de octubre del 2017, realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión, expidiendo la Ficha Técnica N° 02606-2017/SBN-DGPE-SDS, indicaron que 25 980,79m² (98,06% de “el predio”) está ocupado por la Agrupación Familiar Villa Norte, la que es distinta a “la administrada”; las cuales fueron ratificadas por las imágenes del aplicativo Google Earth³, usadas en la evaluación de acuerdo al numeral 6.4) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”⁴; por lo que se ha determinado que la solicitud de venta directa no cumple con los requisitos para proceder a una venta directa por las causales de posesión establecidas en el artículo 77° de “el Reglamento”; las cuales han sido detalladas en el noveno considerando de la presente resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie sobre el cumplimiento de los demás requisitos de forma de las causales referidas, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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 indubitablemente 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 indubitablemente 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 En virtud del numeral 6.4 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, esta Subdirección también está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial, para comprobar la posesión del predio objeto de compraventa.

4 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° 1016-2019/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 1215-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1234-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MAGISTRAL DE PUENTE PIEDRA**, representada por su Presidente Uldarico Ronal Alonso Asencios, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. - Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I. N° 20.1.1.8



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