



## **RESOLUCIÓN N° 1051-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de octubre de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 209-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO LOS PORTALES DE BELÉN - JCM – VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, representado por su secretaria general Elizabeth Negrete Pillaca, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio ubicado en el distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”; cuya área es de 16 967,24 m<sup>2</sup> según la documentación técnica que adjunta; y,

### **CONSIDERANDO:**

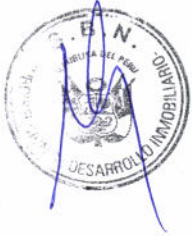
1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 11 de febrero del 2019 (S. I. N° 04230-2019), el Asentamiento Humano Los Portales de Belén - JCM – Villa María del Triunfo, representado por su secretaria general Elizabeth Negrete Pillaca (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia de Participación Vecinal N° 213-2018SGPV-GDEIS/MVMT emitida por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo el 27 de abril del 2018 (fojas 17); **2)** copia simple del plan de contingencia de “la administrada” (fojas 20); **3)** copia simple de la carta N° 057-2018-SGGRDELTSSE-GDU-MVMT emitida por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo el 9 de abril de 2018 (fojas 62); **4)** copia simple del Informe N° 012-2018VRSM-SGGRDELTSSE/GDU/MVMT emitida por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo del 9 de abril del 2018 (fojas 63); **5)** copia simple de la Resolución Sub Gerencial N° 098-2018-SGUCOPHU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo el 9 de mayo del 2018 (fojas 74); **6)** padrón de moradores (fojas 77); **7)** copias simples de las



constancias de posesión especial emitidas por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo el 24 de mayo del 2018 (fojas 83); **8)** copias simples de los recibos únicos de caja emitidos por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo (fojas 144); **9)** copia simple del expediente técnico "Creación de Muro de Contención en la Calle Las Gardenias Asociación Organización de Pobladores del Asentamiento Humano Los Portales de Belén J.C.M, Villa Maria de Triunfo" del 2018 (fojas 270); **10)** 89 tomas fotográficas (fojas 381); **11)** copia simple del plano de señalización y evacuación del 20 de marzo del 2018 (fojas 428); **12)** copia simple del plano de evacuación del 20 de marzo del 2018 (fojas 429); **13)** copia simple del plano de señalización del 20 de marzo del 2018 (fojas 430); **14)** copia simple del plano de trazado y lotización de abril del 2018 (fojas 431); **15)** copia simple del plano de detalle de muro de contención de marzo del 2018 (fojas 432); y, **16)** copia simple del plano de topografía - perfil - secciones (fojas 433).



**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 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.



**6.** Que, por su parte 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. Asimismo, 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.

**7.** Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió los Informes Preliminares N° 286 y 1099-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo y 23 de septiembre de 2019 respectivamente (fojas 434 y 448), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 16 775,46 m<sup>2</sup> (representa el 98,87 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13285324 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 87496 (fojas 438), y sobre la cual 2 528,57 m<sup>2</sup> (14,90 %) se superpone con el ecosistema frágil "Lomas de Villa Maria" reconocida mediante Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013; **ii)** 191,78 m<sup>2</sup> (representa el 1,13 % de "el predio") se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; **iii)** según las imágenes satelitales del Google Earth del 2008 al 2018, entre marzo de 2008 a enero de 2014 se encontraba desocupado y libre de edificaciones, es a partir de diciembre de 2014 que se visualiza ocupación informal de edificaciones tipo vivienda, experimentando un crecimiento progresivo en el año 2018; **iv)** 10 701,58 m<sup>2</sup> de "el predio" estaría ocupado por viviendas en lotes de manera reciente (6 meses aproximadamente), según la Ficha Técnica N° 0359-



## **RESOLUCIÓN N° 1051-2019/SBN-DGPE-SDDI**

2017/SBN-DGPE-SDS (fojas 442); **v**) 11 257,94 m<sup>2</sup> (que representa el 66,35 % de "el predio") se encuentra ocupada por "la administrada" y el resto del área se encuentra libre de ocupación, según la Ficha Técnica N° 1793-2017/SBN-DGPE-SDS (fojas 444); **y, vi**) se encuentra en zona de protección y tratamiento paisajista – PTP y zona de Reglamentación especial.

**9.** Que, en relación al área de 191,78 m<sup>2</sup> (representa el 1,13 % de "el predio"), se determinó que al no contar con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo señalado en el numeral 1) del artículo 32<sup>1</sup> concordado con lo dispuesto en el artículo 48<sup>2</sup> de "el Reglamento". No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción registral a favor del Estado.

**10.** Que, respecto al área de 2 528,57 m<sup>2</sup> (representa el 14,90 % de "el predio") que se superpone con el ecosistema frágil "Lomas de Villa María" reconocida mediante Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013, como ecosistema frágil con una diversidad biológica, sobre las cuales el Estado se encuentra obligado a promover su conservación, así como de las áreas naturales protegidas, tal como lo señala el artículo 68<sup>3</sup> 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 – ecosistema 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.

**11.** Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe el área remanente de 14 246,89 m<sup>2</sup> (representa el 83,87 % de "el predio"), por cuanto constituye bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado; teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77<sup>4</sup> de "el Reglamento": **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; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada.

<sup>1</sup> Artículo 32°.-

1) 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 encuentra 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.

<sup>2</sup> 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 (...)

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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:

(...)

**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,** Compendio Normativo Bienes Inmuebles Pág.47 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.



12. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

13. Que, conforme se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth del 2008 al 2018, entre marzo 2008 a enero 2014 "el predio" se encontraba desocupado y libre de edificaciones y a partir de diciembre de 2014, se visualiza ocupación informal de edificaciones de tipo vivienda, experimentando un crecimiento progresivo en el año 2018. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 0359-2017/SBN-DGPE-SDS (fojas 442), que contiene la inspección realizada el 21 de febrero de 2017, se advierte que el área de 10 701,58 m<sup>2</sup> (que representa el 63,07 % de "el predio") no cuenta con ocupación consolidada, dado que sólo se observó ocupación dispersa de viviendas de un tiempo aproximado de seis (6) meses; y, la Ficha Técnica N° 1793-2017/SBN-DGPE-SDS (fojas 444) que contiene la inspección realizada el 8 de septiembre de 2017, concluye que 11 257,94 m<sup>2</sup> (que representa el 66.35 % de "el predio") se encuentra ocupada parcialmente por "la administrada" y el resto del área se encuentra libre de ocupación.

14. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que "la administrada" no cumple con uno de los requisitos descritos en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", en la medida que no ejerce posesión consolidada del área de 14 246,89 m<sup>2</sup> (representa el 83,87 % de "el predio") con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

15. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución

16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección 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.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1244-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre del 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1278-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre del 2019.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por el **ASENTAMIENTO HUMANO LOS PORTALES DE BELÉN - JCM - VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, representado por su secretaria general Elizabeth Negrete Pillaca, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.-** 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES