



## **RESOLUCIÓN N° 1260-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de diciembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 995-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES CRUZ DE HUAÑEC**, representada por **Fredy Capcha Meregildo**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 6 687,77 m<sup>2</sup>, ubicado en el Cerro Matabuey, a 400 metros al Norte del Puente Huachipa, distrito de Lurigancho Chosica, 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 23 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31446-2019), la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES CRUZ DE HUAÑEC** representada por Fredy Capcha Meregildo (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", amparándose en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" manifestando que lo ocupan 16 lotes de vivienda, para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de la partida registral N° 11968885 emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima del 30 de octubre de 2018 (foja 3); **2)** copia simple de la partida registral N° 13788298 emitida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 4); **3)** copias simples de comprobantes de pagos emitidos por la Municipalidad Distrital de Lurigancho (fojas 6-8); **4)** copias simples de declaraciones juradas de autovaluo de los años 2007 y 2008 emitidos por la Municipalidad Distrital de Lurigancho (fojas 9-13); **5)** copias simples de los comprobantes



de caja emitidos por la Municipalidad Distrital de Lurigancho (foja 13-16); **6)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 6719-09/SGCUC-GOPRI-MLCH emitida por la Municipalidad Distrital de Lurigancho del 20 de agosto de 2009; y, entre otros.



**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.º 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.º 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.º 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

**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, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1378-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2019 (foja 37), con el cual se concluyó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 13788298 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, asignado con CUS N° 102370.
- ii) De acuerdo a las imágenes satelitales históricas del Google Earth de los años 2002, 2009 y 2019, y la Ficha Técnica N° 1021-2015/SBN-DGPE-SDAPE de la inspección técnica realizada el 3 de setiembre de 2015; "el predio" a la fecha se encuentra con una ocupación incipiente de aproximadamente 836,00 m<sup>2</sup> (12.50 %), ocupación fue incrementándose a partir del año 2002.
- iii) En relación al acta de constatación de la Asociación de Pobladores Cruz de Huañac de San Antonio de Jicamarca – Huarochirí de 23 de octubre de 2006, no se indica el área inspeccionada y registra una ubicación distinta a la de "el predio", razón por la cual no es posible determinar su correlación.
- iv) De acuerdo a las Constancias de Posesión presentadas por "la administrada" (foja 17-23), corresponden a los lotes 01, 07 de la Mz. A,



## **RESOLUCIÓN N° 1260-2019/SBN-DGPE-SDDI**

lotes 02, 06, 08 de la Mz. B y lotes 01, 02 de la Mz. C otorgados en el año 2009 por la Municipalidad Distrital de Lurigancho Chosica, de los cuales no indican el área; sin embargo, no presentó constancia de posesión del área total del terreno de 6 687,77 m<sup>2</sup>.

- v) Se advierte que bien “la administrada” no presentó Certificado de Zonificación, se procedió a consultar a la Base Temática de Municipalidad y al IMP respecto al plano de zonificación del Distrito de Lurigancho, se verificó que “el predio” se superpone en la Zonificación PTP (Protección de Tratamiento Paisajista), en el Área de Tratamiento Normativo I – IV, aprobado por Ordenanza N° 1099 – MML del 30 de noviembre de 2007, publicada el 12 de diciembre de 2007, zonificación que no es compatible con el uso de vivienda.

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 lo que corresponde que esta Subdirección evalúe si la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. En ese contexto, en cuanto a la referida causal se establecen cuatro 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; 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.

10. 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.

11. Que, en virtud de lo expuesto en el octavo considerando, se colige que “el predio” se superpone con **Zonificación PTP – Zona de Protección de Tratamiento Paisajista**, la misma que señala prohibir la ocupación (habilitación y edificación) en áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), así como las calificadas como Riesgo Geotectónico RG y las declaradas como zona de riesgo por INDECI a fin de evitar posibles exclusivamente arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física, de acuerdo a lo aprobado por Ordenanza N° 1099-MML del 30 de noviembre de 2007.



12. Que, por lo antes expuesto ha quedado demostrado que el uso de vivienda que, según "la administrada", pretende realizar en "el predio" de acuerdo con lo señalado en su solicitud de venta directa, es incompatible con la zonificación (fojas 24-30).

13. Que, por otro lado, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth de los años 2002, 2009 y 2019, y la Ficha Técnica N° 1021-2015/SBN-DGPE-SDAPE de la inspección técnica realizada el 3 de setiembre de 2015; "el predio" a la fecha se encuentra con una ocupación incipiente de aproximadamente 836,00 m<sup>2</sup> (12.50 %).

14. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado en campo que la solicitud de venta directa de "la administrada" no cumple con los requisitos descritos en el noveno y décimo 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 antes del 25 de noviembre de 2010, "el predio" se encontraba con un ocupación incipiente, el cual a la fecha solo abarca el 12.50 %, de acuerdo a lo advertido en las imágenes satelitales del Google Earth<sup>1</sup> de los años 2002, 2009 y 2019, y la Ficha Técnica N° 1021-2015/SBN-DGPE-SDAPE; asimismo, que el uso (vivienda) que pretende destinar a "el predio" no es compatible con la zonificación vigente; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

15. 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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN, la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.° 1391 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2019 y el Informe Técnico Legal N.° 1436-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2019.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES CRUZ DE HUAÑEC**, representada por Fredy Capcha Meregildo, respecto de "el predio", por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

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



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

<sup>1</sup> 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