

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1230-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de diciembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 338-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO ASOCIACIÓN CASA HUERTA VILLA NAZARETH - CARABAYLLO**, representado por su presidente Emilio Marcelino Delgado Condorccahua y su tesorero Adán Muñoz Gonzales, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 194 313,98 m², ubicada en el sector Lomas de Carabayllo (Avenida Pariahuana, margen izquierda Avenida norte sur- sector 1), distrito de Carabayllo, 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 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 (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 10 de mayo del 2017 (S.I. N° 14438-2017), el Asentamiento Humano Asociación Casa Huerta Villa Nazareth - Carabayllo, representado por su presidente Emilio Marcelino Delgado Condorccahua y su tesorero Adán Muñoz Gonzales (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" invocando las causales a), c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la partida registral N° 11711627 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 3); **b)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 079-2017-GMDH-MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 24 de marzo del 2017 (fojas 5); **c)** memoria descriptiva correspondiente



a "el predio" (fojas 9); **d**) copia simple de la declaración jurada de autovaluó (HR y PR) correspondiente a los periodos 2000, 2008 y 2017 (fojas 12) **e**) copia simple de la partida registral N° 13249126 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 18); y, **f**) plano perimétrico correspondiente a "el predio" (fojas 29).

4. Que, mediante escrito presentado el 16 de mayo del 2017 (S.I N° 15010-2017) (fojas 30) "la administrada" adjuntar al documentación señalada en el considerando precedente (fojas 31).

5. 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").

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 840-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio del 2017 (fojas 45), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i**) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13567261 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 95006; y, **ii**) 174 047,59 m² (representa el 89,57 % de "el predio") en zona Residencial de Densidad Media – RDM, 19 811,28 m² (representa el 10,20 % de "el predio") en zona de Protección y Tratamiento Paisajístico y el área restante de 455,11 m² (representa el 0,23 % de "el predio") se zona de recreación pública.

10. Que, mediante escrito presentado el 01 de marzo del 2018 (S.I N° 06855-2018) "la administrada" adjunta a su procedimiento de venta directa, entre otros, los siguientes documentos: **a**) copia fedateada de la Resolución de Gerencia N° 191-2018/GDUR-MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 6 de febrero del 2018 (fojas 48); **b**)





RESOLUCIÓN N° 1230-2019/SBN-DGPE-SDDI

copia fedateada de la memoria descriptiva (fojas 50); **c)** copia fedatada del plano de localización (fojas 54); **c)** información en digital (fojas 55); **d)** copia fedateada del plano perimétrico (fojas 56).

11. Que, mediante escrito presentado el 14 de junio del 2018 (S.I. N° 22187-2018) (fojas 57) "la administrada" precisa que su solicitud de venta directa se sustenta en la causal **c)** del artículo 77° de "el Reglamento".

12. Que, de la evaluación de la documentación técnica presentada por "la administrada" en el décimo considerando se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 904-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto del 2018 (fojas 59), concluyendo que "la administrada" modificó el área inicial de su solicitud a 238 039,52 m² (en adelante "área modifica") lo siguiente: **i)** 199 933,39 m² (representa el 81,47 % del "área modificada") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13567261 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 95006 (fojas 64); **ii)** 44 081,80 m² (representa el 18,52 % del "área modificada") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14046043 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 117113 (fojas 68); **iii)** 23,37 m² (representa el 0,01 % del "área modificada") se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral N° P01256896 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, constituyendo área de circulación de acuerdo al cuadro general de distribución de áreas, con CUS N° 88459 (fojas 69); **y, iv)** 137 086,04 m² (57,59 % del "área modificada") en zona Residencial de Densidad Media – RDM, 14 243,91 m² (5,98 % del "área modificada") en zona de Recreación Pública – ZRP, 357,79 m² (0,15 % del "área modificada") en zona Educación Básica – E1, 1 185,49 m² (0,50 % del "área modificada") en zona de Otros Usos –OU, 1 222,93 m² (0,51 % del "área modificada") en zona de Protección y Tratamiento Paisajístico y el área de 83 943,34 m² (35,26 % del "área modificada") en zona de área de circulación.

13. Que, mediante Oficio N° 2090-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2018 (fojas 71), esta Subdirección consultó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), si tiene planificado ejecutar algún programa de formalización sobre el "área modificada", consulta que fue puesta en conocimiento a "la administrada" mediante el Oficio N° 2133-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre del 2018 (fojas 72). En atención a lo solicitado, con el Oficio N° 7238-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 3 de octubre del 2018 (S.I. N° 36422-2018) (fojas 73), COFOPRI nos comunica que: **i)** habiéndose realizado la etapa de estudio diagnóstico de "la administrada" se concluyó que no procede su saneamiento a nivel integral, toda vez que la población no cumple con acreditar su posesión en la temporalidad exigida por el Decreto Legislativo N° 1202¹ y su

¹ Artículo 26 – Decreto Legislativo N° 1202.-



Reglamento; **ii**) nos informa que dentro del área en consulta existe una posesión informal denominada Asentamiento Humano Villa Nazareth (127 381,44 m²) la cual a pesar de cumplir con los requisitos rechazaron ser formalizados por ser de carácter oneroso; y, **iii**) que durante las inspecciones de campo, los equipos técnicos de la Oficina Zonal Lima – Callao, verificaron que no toda el área solicitada en venta directa, corresponde a “la administrada”, si no que abarca también el polígono de la posesión informal del Asentamiento Humano Villa Nazareth, tal como se muestra en el plano que se adjunta al presente (fojas74).



14. Que, respecto al área de 83 943,34 m² (35,26 % de “área modificada”) no puede ser objeto de acto de disposición alguno toda vez que constituye área de circulación, la cual constituye bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, según el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”² en concordancia con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú³.

15. Que, en relación al área de 154 096,18 m² (64,74 % del “área modificada”) que constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, corresponde a esta Subdirección determinar si la solicitud de venta directa cumple con los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77°⁴ de “el Reglamento”: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “primer requisito”); **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles (en adelante “segundo requisito”); **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte de “el predio” (en adelante “tercer requisito”); y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente (en adelante “cuarto requisito”); 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.



16. 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 la 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.

17. Que, en el caso en concreto, es pertinente mencionar que de la información señalada en el décimo tercer considerando el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) nos informa que dentro del “área modificada” existe una posesión informal denominada Asentamiento Humano Villa Nazareth (127 381,44 m²) la cual a pesar de cumplir con los requisitos rechazaron ser formalizados por ser de carácter oneroso y que habiéndose realizado el estudio de diagnóstico, se determinó que “la

29618. Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptible los bienes inmuebles de dominio privado estatal.

²a) **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.

³ **Artículo 73.-** 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.

⁴ **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, 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.





RESOLUCIÓN N° 1230-2019/SBN-DGPE-SDDI

administrada" no cumplió con acreditar su posesión en la temporalidad exigida por el Decreto Legislativo N° 1202 y sus Reglamento; por lo que se colige que no ejerce una posesión total y efectiva sobre el área materia de su pretensión, deviniendo en improcedente la solicitud de venta directa respecto de ésta al haberse acreditado el incumplimiento de los requisitos de la causal invocada.

18. Que, de otro lado el "área modificada" recae sobre cuatros (4) zonificaciones: **Zona de Recreación Pública – ZRP, Educación Básica – E1, Otros Uso – OU y Protección y Tratamiento Paisajístico - PTP**, incompatibles con el uso que le pretende dar "la administrada", considerando que en la declaración jurada de autovaluo correspondiente al año 2017 (fojas 13) señala que el uso del predio es agrícola.

19. Que, habiéndose determinado que la solicitud de venta directa no cumple con los requisitos establecidos en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", 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.

20. Que, mediante el Oficio N° 4424-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre del 2019 (fojas 75), se solicitó información a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima respecto al "área modificada"; sin embargo, al haberse vencido el plazo para que la referida entidad nos brinde la información solicitada y al haberse determinado que la solicitud de venta directa no cumple con los requisitos exigidos en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" se prescinde de la citada consulta.

21. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente resolución, 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 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, la Resolución N° 070-2019/SBN-GG del 25 de julio de 2019; el Informe de Brigada N° 1453-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2019; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 1475, 1476 y 1477-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2019.





SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO ASOCIACIÓN CASA HUERTA VILLA NAZARETH - CARABAYLLO**, representado por su presidente Emilio Marcelino Delgado Condorccahua y su tesorero Adán Muñoz Gonzales, por los fundamentos 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 expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 20.0.1.8



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