



RESOLUCIÓN N° 180-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero de 2020

VISTO



El Expediente N° 766-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **COMITÉ DEL PUEBLO JOVEN LADERAS DE CHILLÓN MZ Ñ**, representado por **Samuel Giovanni Gallardo Gonzáles**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto del predio de **31 586,32 m²**, ubicado a la altura del kilómetro 23,50 de la carretera Panamericana Norte, margen izquierdo de la ruta Lima - Ancón, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 26 de julio de 2019 (S.I. N° 25230-2019), el **COMITÉ DEL PUEBLO JOVEN LADERAS DE CHILLÓN MZ Ñ**, representado por **Samuel Giovanni Gallardo Gonzáles**, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 8); **b)** copia de la Resolución de Gerencia N° 042-2018/GPV-MDPP, emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 21 de febrero de 2018 (fojas 10); **c)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral N° IX -Sede Lima (fojas 13); **d)** plano de trazado y lotización suscrito por el ingeniero civil Withman Yalle Guillén con código CIP N° 64275 (fojas 16); **e)** memoria descriptiva del plano de trazado y lotización suscrito por el ingeniero civil Withman Grover Yalle Guillén con código CIP N° 64275 (fojas 17); **f)** cuadro de áreas de

lotes por manzana suscrito por el ingeniero civil Withman Yalle Guillén con código CIP N° 64275 (fojas 18); **g**) memoria descriptiva del plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Withman Grover Yalle Guillén con código CIP N° 64275 (fojas 19); **h**) plano perimétrico y de ubicación suscrito por el ingeniero civil Withman Yalle Guillén con código CIP N° 64275 (fojas 22); **i**) un CD (fojas 23); **j**) copia simple de la declaración jurada del impuesto predial HR y PU emitidos por la Municipalidad de Puente Piedra en 2008, 2009, 2010 y 2019 (fojas 24 al 27, 30 al 33, 35 al 38, 42 al 49, 53 al 60, 75 al 82, 97 al 108, 124 al 127, 136 al 141, 144 al 161, 170 al 173, 175 al 183, 185 al 203); **k**) copia simple del estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad de Puente Piedra en julio de 2019 (fojas 34, 39 y 40); **l**) recibo de pago emitido por la Municipalidad de Puente Piedra en junio y julio de 2019 (fojas 41, 50, 52, 61 al 69, 72, 83 al 93, 109 al 120, 128 al 132, 162 al 167), **m**) estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad de Puente Piedra en 2019 (fojas 70, 71, 73, 74, 94 al 96, 121 al 123, 133 al 135, 142, 143, 174, 184); **n**) constancia de posesión N° 540-2018/SGCSPU-GDU-MDPP, constancia de posesión N° 006-2018/SGCSPU-GDU-MDPP, constancia de posesión N° 0022-2018/SGCSPU-GDU-MDPP, constancia de posesión N° 0024-2018/SGCSPU-GDU-MDPP, constancia de posesión N° 4455-2017/SGCSPU-GDU-MDPP, constancia de posesión N° 0757-2016/GPV-MDPP, constancia de posesión N° 0928-2017/SGCSPU-GDU-MDPP, constancia de posesión N° 3419-2017/SGCSPU-GDU-MDPP; constancia de posesión N° 2000-2016/SGCSPU-GDU-MDPP, constancia de posesión N° 1194-2016/GPV-MDPP; constancia de posesión N° 1214-2017/SGCSPU-GDU-MDPP; constancia de posesión N° 1143-2016/GPV-MDPP; constancia de posesión N° 754-2016/GPV-MDPP; constancia de posesión N° 683-2016/GPV-MDPP; constancia de posesión N° 1215-2016/GPV-MDPP; constancia de posesión N° 1219-2016/GPV-MDPP; constancia de posesión N° 3687-2018/SGCSPU-GDU-MDPP; constancia de posesión N° 756-2016/GPV-MDPP; constancia de posesión N° 5714-2017/SGCSPU-GDU-MDPP, constancia de posesión N° 5713-2017/SGCSPU-GDU-MDPP, constancia de posesión N° 3152-2016/SGCSPU-GDU-MDPP, constancia de posesión N° 1215-2017/SGCSPU-GDU-MDPP, constancia de posesión N° 539-2018/SGCSPU-GDU-MDPP, constancia de posesión N° 1762-2018/SGCSPU-GDU-MDPP, constancia de posesión N° 5888-2017/SGCSPU-GDU-MDPP, emitidos por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 224 al 230); **ñ**) copia simple del certificado de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado emitido por SEDAPAL (fojas 232); **o**) copias de DNI (fojas 236 al 266); **p**) fotografías (fojas 267 al 269); **q**) plano perimétrico P-01, suscrito por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra P-01 (Fojas 270); **r**) un CD (fojas 271); **p**) memoria descriptiva de plano perimétrico PP-2017, suscrito por Sub Gerente de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 274); **s**) plano de lotización L-01, suscrito por Sub Gerente de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 276)

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 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

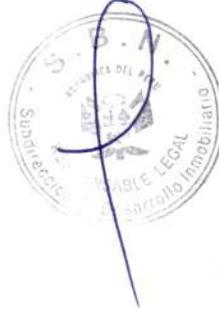


RESOLUCIÓN N° 180-2020/SBN-DGPE-SDDI



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. 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.

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 ese sentido ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1138-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019 (fojas 277), determinándose respecto de “el predio” lo siguiente: **i) 9253,40 m² (29,30% de “el predio”) se superpone con predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14066589 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 281); ii) 632,71m² (2,00% de “el predio”) se superpone con predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13716495 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 282); iii) 279,54 m² (0,89% de “el predio”) se superpone área de circulación del predio denominado Pueblo Joven Laderas de Chillón inscrito a favor del Estado – COFOPRI, en la partida P01066974 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 283); iv) 21 420,67 m² (67,81 % de “el predio”) no cuenta con inscripción registral; v) 31 306,78 m² (99,11% de “el área”), en adelante “el área” se superpone con la solicitud de ingreso N° 34014-2017 en estado concluído, referido a una apelación contra la Resolución N°593-2019/SBN-DGPE-SDDI que declara improcedente la solicitud de venta directa; v) “el área” se encuentra en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), según el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana Puente Piedra-Área de Tratamiento Normativo I (plano n.°01) de noviembre de 2007, aprobado por Ordenanza n.°1105-MML del 13-12-07; vi) el área” no cuenta con delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros, se encuentra totalmente desocupado desde el 09/01/2002 al 06/04/2013. Al 26/11/2018 se encuentra en un área aproximada de 20 021,81 m² (63,39%) ocupado de forma progresiva por edificaciones y trazos de vías que formarían parte de una habilitación, cuyo trazo coincide parcialmente con lo indicado en el plano de Lotización (plano L-01) visado por la Municipalidad distrital para servicios básicos; no obstante, se advierte que dicha ocupación tiene una preexistencia de fecha posterior al 06/04/2013, según las imágenes del Google Earth periodo 2002- al 2018. Asimismo, se advierte que, no es posible establecer si las áreas identificadas como ocupadas en las Fichas Técnicas n.° 0351-2015/SBN-DGPE-SDAPE y 0451-2016/SBN-DGPE-SDAPE se superponen con “el área”, en tanto los planos perimétricos-ubicación N.°3777-2015/SBN-DGPE-SDAPE y 1272-2016/SBN-DGPE-SDAPE no son precisos.**



9. Que, en relación al área de 21 420,67 m² (67,81% de “el predio”), no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a la normativa señalada en el sexto considerando de la presente Resolución.

10. Que, en relación al área de 279,54 m² (0,89 m² de “el predio”) se superpone con área de circulación del Pueblo Joven Laderas de Chillón inscrito a favor del Estado, representado por COFOPRI, el cual también es un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993¹ y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”², por lo tanto ambas áreas no pueden ser materia de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

11. Que, en relación al área de 9 886,11 m², constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad por lo que corresponde a esta Subdirección determinar su libre disponibilidad y si la solicitud presentada por “la administrada” cumple con los requisitos exigidos por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, invocada en su solicitud de venta directa, según la cual debe cumplir con 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; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

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, en virtud a lo señalado en el Informe Preliminar N° 1138-2019/SBN-DGPE-SDDI, detallado en el octavo considerando de la presente resolución, según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML, “el predio” se encuentra totalmente superpuesto en zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista) siendo que el artículo 8° de la referida ordenanza señala expresamente lo siguiente: “Prohibir la ocupación de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como la de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos (...)”; por lo que se concluye que la zonificación sobre la que recae “el predio”, es incompatible al uso que “el administrado” pretende realizar sobre el mismo; dado que está expresamente señalado en la citada Ordenanza, que está prohibida la ocupación sobre estas áreas.

14. Que, en virtud de lo expuesto en el párrafo anterior, ha quedado demostrado que “el administrado” no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” en la medida que el uso para el cual destina “el predio”

¹ 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.

² 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.



RESOLUCIÓN N° 180-2020/SBN-DGPE-SDDI

es incompatible con la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP; motivo por el cual su solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, de otro lado, corresponde 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.

16. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de "el Administrado", no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 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° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 175-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020, el Informe Técnico Legal N° 0202-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0192-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **COMITÉ DEL PUEBLO JOVEN LADERAS DE CHILLÓN MZ Ñ**, representado por **Samuel Giovanni Gallardo Gonzáles**, 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. N° 20.1.1.4.



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