



## **RESOLUCIÓN N° 593-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de junio de 2019

### **VISTO:**



El Expediente N° 822-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA NUEVO AMANECER DE PUENTE PIEDRA**, representada por el presidente de su consejo directivo, **ALEJANDRINO PERALTA CUADROS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio ubicado en el Sector Laderas de Chillón, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio", cuya área es de 320 426,11 m<sup>2</sup> según la documentación técnica que adjunta; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 4 de octubre de 2017 (S. I. N° 34014-2017) por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA NUEVO AMANECER DE PUENTE PIEDRA**, representada por el presidente de su consejo directivo, **ALEJANDRINO PERALTA CUADROS** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" en virtud

de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta , entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia legalizada de memoria descriptiva suscrita en octubre de 2016 por el ingeniero civil Marco Antonio Quipuscoa Rubio (fojas 8); **b)** copia simple de impuesto predial del periodo 2017 (formulario HR y PU) emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra a favor de Mery Solorzano Valerio y Erles Heysner Huaytan Cajas (fojas 11); **c)** copia legalizada del testimonio de la escritura pública de vuestra constitución como asociación, otorgada el 13 de enero de 2012 ante la Notaria Alicia Shikina Higa (fojas 21); **d)** copia legalizada de la Resolución de Gobernación de Puente Piedra N° 090-2010-IN-1508-DGGI-GPP emitida el 9 de noviembre de 2010 (fojas 32); **e)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 1254-2015/SGCPU-GDU-MDPP emitida el 26 de julio de 2015 por la Subgerencia de Catastro, y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 34); **f)** copia legalizada del acta de junta de asociados (fojas 50); **g)** copia legalizada del Certificado de Zonificación y Vías N° 1248-2018-MML-GDU-SPHU emitida el 17 de abril de 2015 por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 60); **h)** copia legalizada del plano perimétrico lamina P-01 suscrito en octubre de 2016 por el ingeniero civil Marco Antonio Quipuscoa Rubio (fojas 62); y, **i)** copia simple del registro de padrón de socios (fojas 64).



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, 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.



6. 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.

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.





## RESOLUCIÓN N° 593-2019/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, evaluada la documentación técnica presentada por "la administrada" mediante el Informe Preliminar N° 1405-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2018 (foja 438), se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

i) Del desarrollo de los datos técnicos que obran en los planos y memoria descriptiva presentados se obtuvo un área de 320 426,11 m<sup>2</sup>, la cual es materia de evaluación en el presente procedimiento y que, de acuerdo a las bases gráficas con la que cuenta esta Superintendencia, se superpone con áreas del Estado y sin inscripción registral, de acuerdo al detalle que se desarrollará en los numerales siguientes:

a) 32 461,36m<sup>2</sup> (10.13%) forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° 70598936 de la Oficina Registral del Callao (fojas 442), con CUS N° 92325, es preciso señalar que 46,50m<sup>2</sup> (0.01%) se ubica en el distrito de Callao y el área restante en el distrito de Puente Piedra; b) 73 692,96m<sup>2</sup> (23.00%), 149 360,47 m<sup>2</sup> (46.62%) y 32 789,56m<sup>2</sup> (10.23%) forman parte de predios de mayor extensión inscritos a favor del Estado en las partidas registrales 13716495 (CUS N° 100815), 14066589 (CUS N° 117576) y 13820602 (CUS N° 103429) de la Oficina Registral de Lima (fojas 450, 454 y 457); y c) 32 107,88 m<sup>2</sup> (10.02%) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y,

d) El área remanente de 13.88 m<sup>2</sup>, se encuentra en el ámbito de imprecisión entre los límites de las partidas registrales 13716495 y 14066589; lo que podría ser producto de la conversión del DATUM de las coordenadas.

e) 5 892,85m<sup>2</sup> (1.84%) forma parte del CUS N° 92325 se superpone con el Ecosistema Frágil denominado "Loma Chillón", reconocido mediante Resolución de Dirección Ejecutiva N° 153-2018-MINAGRI-SERFOR-DE del 18 de julio de 2018 (fojas 445);

f) 26 522,01m<sup>2</sup> (8.28%) forma parte del CUS N° 92325, y 32 789,56m<sup>2</sup> (10.23%) que forma parte del CUS N° 103429, se encuentran desocupados según las inspecciones realizadas el 25 de noviembre de 2014 y 9 de marzo de 2016, respectivamente, por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal- SDAPE en el procedimiento de primera inscripción de dominio sobre las áreas de 899 071,13 m<sup>2</sup> y 34 995,56 m<sup>2</sup>, respectivamente, las cuales involucran las presentes, detalladas en la Ficha Técnica N.° 844-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2014 (fojas 448) y 464-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de abril de 2016 (fojas 459), respectivamente;



g) 73 692,96m<sup>2</sup> (23.00%) forma parte del CUS N° 100815 viene siendo ocupado parcialmente por la Asociación de Vivienda "Los Cazadores de Huascarán" según la inspección realizada el 29 de marzo de 2016 por profesionales de la SDAPE en el procedimiento de primera inscripción de dominio sobre el área de mayor extensión de 74 091,30 m<sup>2</sup> detallada en la Ficha Técnica N.º 451-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de abril de 2016 (fojas 452);

h) 149 360,47 m<sup>2</sup> (46.62%) forma parte del CUS N° 117576 y se encuentra parcialmente ocupada en forma dispersa por módulos de vivienda de material prefabricado y calamina, según la inspección realizada el 22 de abril de 2015 por profesionales de la SDAPE en el procedimiento de primera inscripción de dominio sobre el área de mayor extensión de 274 131,03 m<sup>2</sup>, detallada en la Ficha Técnica 351-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de abril de 2015 (fojas 456). Es preciso señalar que de conformidad con el Plano de Zonificación, aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML del 13 de diciembre de 2007, el área de 13 829,68 (4.32%) y el área de 135 530,79 m<sup>2</sup> (42.30%) se encuentran bajo la zonificación Otros Usos (Cementerio) y Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), respectivamente; y,

9. Que, de lo expuesto, se colige que esta Subdirección no puede disponer del 10.02% de "el predio" al encontrarse sin inscripción registral, de conformidad con la normativa señalada en el quinto considerando de la presente resolución; ni tampoco del 0.01% de "el predio" que forma parte del CUS N° 92325, al encontrarse bajo la administración del Gobierno Regional del Callao, al haberse concluido el 2 de diciembre de 2016 el proceso de efectivización de transferencia de funciones al favor del citado Gobierno Regional<sup>1</sup>, tal como lo señala el artículo 1 y 2 de la Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA.

10. Que, asimismo, no puede ser objeto de acto de disposición el 1.84% de "el predio" que forma parte del CUS N° 92325, por ubicarse dentro del Ecosistema Frágil denominado "Loma Chillón", toda vez que en el citado ecosistema no se pueden realizar actividades que afecten la cobertura vegetal, el uso sostenible y la conservación del recurso forestal<sup>2</sup> dado que el Estado se encuentra obligado a promover su conservación y protección<sup>3</sup>.

11. Que, el 88.13% de "el predio" (área de 282 365,00 m<sup>2</sup>) al constituir un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección determinar si puede ser materia de venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" invocada por "la administrada", conforme se detalla a continuación:

11.1 En cuanto a la causal indicada, se advierte que para proceder con la venta por posesión consolidada deberán concurrir cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deberán concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

<sup>1</sup> Funciones contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

<sup>2</sup> Ley Forestal y de Fauna Silvestre - LEY N° 27308

Artículo 7 - Patrimonio Forestal Nacional y de Fauna Silvestre

Los recursos forestales y de fauna silvestre mantenidos en su fuente y las tierras del Estado cuya capacidad de uso mayor es forestal, con bosques o sin ellos, integran el Patrimonio Forestal Nacional. No pueden ser utilizados con fines agropecuarios u otras actividades que afecten la cobertura vegetal, el uso sostenible y la conservación del recurso forestal, cualquiera sea su ubicación en el territorio nacional, salvo en los casos que señale la presente Ley y su reglamento.

<sup>3</sup> Constitución Política del Perú

(...)

Artículo 68° - El Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas





## **RESOLUCIÓN N° 593-2019/SBN-DGPE-SDDI**

**11.2** En el caso en concreto, corre a fojas 11 y 34 los formularios HR y PU, correspondientes al impuesto predial del periodo 2017, y constancia de posesión emitida el 26 de julio de 2015, respectivamente, presentados por "la administrada", respecto de sus asociados (fojas 171 y 248), en la cual se señala que vienen ocupándolo como casa habitación. En tal sentido, de los aludidos documentos se colige que "la administrada" viene destinando "el predio" para los fines de vivienda, lo que es corroborado con lo señalado en la Ficha Técnica N.° 351-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 456).



**11.3** Tal como se indicó en el Informe Preliminar detallado en el octavo considerando de la presente resolución, 135 530,79 m<sup>2</sup> (42.30%) se encuentra bajo la zonificación Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), sobre la cual se prohíbe su ocupación, así como de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos, promoviéndose sólo proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física; de conformidad con el artículo 8° de la Ordenanza N° 1105-MML; y, 13 829,68 m<sup>2</sup> (4.32%) se encuentra bajo la zonificación Otros Usos (Cementerio)<sup>4</sup>.



**11.4** Asimismo, tal como se indicó en el Informe Preliminar detallado en el octavo considerando de la presente resolución, 26 522,01m<sup>2</sup> (8.28%) que forma parte del CUS N° 92325, y 32 789,56m<sup>2</sup> (10.23%) que forma parte del CUS N° 103429, se encuentran desocupadas según lo recogido en las Fichas Técnicas Nros. 844-2014/SBN-DGPE-SDAPE y 464-2016/SBN-DGPE-SDAPE, respectivamente; y, el área de 73 692,96m<sup>2</sup> (23.00%) que forma parte del CUS N° 100815, se encuentra ocupada parcialmente por la Asociación de Vivienda "Los Cazadores de Huascarán" según la Ficha Técnica N° 451-2016/SBN-DGPE-SDAPE.



**11.5** En virtud de lo expuesto en los párrafos anteriores, "la administrada" no se encuentra en posesión del área de 133 004,53 m<sup>2</sup> (41.51%) y sobre el área de 149 360,47 (46.62%) viene desarrollando actividades con fines de vivienda lo cual resulta incompatible con la zonificación **PTP y Otros Usos**; por tanto no cumple con los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", deviniendo la solicitud de venta respecto de las citadas áreas en improcedente.

<sup>4</sup> Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA - Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

(...)

Artículo 101.- Clasificación de las zonas de uso del suelo, subsuelo y sobre suelo

(...)

Otros Usos o Usos Especiales (OU): Área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativas del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

12. Que, habiéndose determinado que “el predio” no puede ser objeto de venta directa, no corresponde evaluar los documentos presentados por “la administrada”, debiéndose archivar el presente expediente una vez declarada consentida la presente resolución.

13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el 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° 714-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019; y, los Informes Técnicos Legales nros. 750, 751, 752 y 753-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA NUEVO AMANECER DE PUENTE PIEDRA**, representada por el presidente de su consejo directivo, **ALEJANDRINO PERALTA CUADROS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, que proceda de conformidad con 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 (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES