

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 595-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 03 de julio de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 540-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AMPLIACIÓN DEL SECTOR 2 – ASENTAMIENTO HUMANO SANTA ROSA**, representado por su presidente Eustaquio Patricio Acuña Ascencio, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 15 586.07 m<sup>2</sup>, ubicada a la altura del km. 30 de la Panamericana Norte Margen izquierda de la ruta Lima - Ancón, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

### **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 22 de mayo de 2019 (S.I. N° 16674-2019), la **AMPLIACIÓN DEL SECTOR 2 – ASENTAMIENTO HUMANO SANTA ROSA**, representado por su presidente Eustaquio Patricio Acuña Ascencio (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” por causal de posesión consolidada (literal c del artículo 77º de “el Reglamento”) y que sea incorporado a un proceso de subasta pública (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 4); **b)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Alexander Jhonatan Guardia Supanta, de julio de 2017 (foja 9); **c)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Alexander Jhonatan Guardia Supanta, de julio de 2017 (foja 10); **d)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita el 22 de julio de 2017 por el ingeniero civil Alexander Jhonatan Guardia Supanta (foja 11); **e)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, el 16 de agosto de 2017 (foja 15); **f)** copia simple de la partida registral N° 13586284 emitida por la Oficina Registral de Lima, el 5 de octubre de 2017 (foja 18); **g)** copia simple del certificado de Zonificación y Vías N° 1522-2017-MML-GDU-SPHU,



emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 16 de octubre de 2017 (foja 20); h) copia simple de la partida registral N° 13740346 emitida por la Oficina Registral de Lima, el 5 de octubre de 2017 (foja 23).

4. Que, el artículo 74° de "el Reglamento", prescribe que la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización. A mayor abundamiento, en su último párrafo prevé que el impulso del trámite de venta por subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta. Razón por la cual no es posible atender el requerimiento de "la administrada" en ese extremo.



5. Que, por otro lado 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").

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, 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.

8. 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.



9. Que, en ese sentido ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 697-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2019 (foja 26), determinándose respecto de "el predio" lo siguiente: i) el área de **11 222,31 m<sup>2</sup>** (72% de "el predio") se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13740346 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (foja 23); y, ii) **3 684,97 m<sup>2</sup>** (23,64% de "el predio") se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13586284 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (foja 31), iii) se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado - Cofopri en la partida registral N° P01087907 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de





## RESOLUCIÓN N° 595-2019/SBN-DGPE-SDDI

Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en ámbito de área de circulación (foja 36), iv), 652,35 m<sup>2</sup> (que representa el 4,19% de “el predio”), en un ámbito que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; y, v) el área de 15 559,63 m<sup>2</sup> (área de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia y área sin inscripción registral) se encuentra totalmente en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista –PTP, de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1084-MML.



10. Que, en relación al área de 26,44 m<sup>2</sup> (0.17% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. Además se debe tener en cuenta que, constituye un bien de dominio público en la medida que está destinado a una finalidad pública (área de circulación) de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con lo señalado en numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>[1]</sup> concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993<sup>[2]</sup>; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

11. Que, en cuanto al área de 652,35 m<sup>2</sup> (4.19% de “el predio”) se determinó que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que no es posible realizar acto de disposición sobre este de acuerdo al artículo 48°<sup>[3]</sup> de “el Reglamento” y al sétimo considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado.



12. Que, en relación al área de 14 907,28 (95.64% de “el predio”) que es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad 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 del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del 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 éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



13. Que, de la solicitud presentada por “la administrada” (foja 1) se advierte que estaría utilizando “el predio” como vivienda. Al respecto, de acuerdo al Informe Preliminar señalado en el octavo considerando de la presente resolución, según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML, “el predio” con un área de 15

<sup>[1]</sup> Artículo 2.- De los términos

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.

<sup>[2]</sup> 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.

<sup>[3]</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.



559,63 m2, 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 "la administrada" 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 "la administrada" 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" 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.

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.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N.º 062-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 088-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2019.

#### SE RESUELVE:



**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **AMPLIACIÓN DEL SECTOR 2 – ASENTAMIENTO HUMANO SANTA ROSA**, representado por su presidente Eustaquio Patricio Acuña Ascencio, 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.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**CUARTO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N.º 20.1.1.8.



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