



RESOLUCIÓN N° 849-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de septiembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 402-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA SANTA ROSA - LURÍN**, representada por su presidente **PEDRO ORELLANA CÀCERES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 165 248,71 m², ubicada en el sector Huarangal de Lurín y cerro La Mina, distrito de Lurín, 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 11 de mayo de 2018 (S.I. N° 17391-2018) la Asociación Agropecuaria Santa Rosa - Lurín, representada por su presidente Pedro Orellana Cáceres (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia simple de la partida registral N° 11253527 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 2); **2)** copia fedateada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 12); **3)** copia simple de la memoria descriptiva (fojas 15); **4)** copia simple del plano perimétrico - ubicación (fojas 19); **5)** copia legalizada de la memoria descriptiva (fojas 20); **6)** copia fedateada del certificado de posesión N° 01/86 DR.VI.L/JOAL/ATDALU emitido por la Dirección Regional de Lima del Ministerio de Agricultura el 6 de enero de 1986 (fojas 23); **7)** copia fedateada de la carta N° 052-2015-SG/ML emitida por la





Municipalidad Distrital de Lurín el 20 de febrero de 2015 (fojas 24); **8)** copia simple del informe N° 130-2011-SSA-SGC-GDU/ML emitida por la Municipalidad Distrital de Lurín el 17 de junio de 2011 (fojas 25); **9)** copia fedateada del certificado de posesión N° 0001-2014-GDU/ML emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lurín el 10 de enero de 2014 (fojas 28); **10)** copia fedateada de la carta N° 051-2015-SG/ML emitida por la Municipalidad Distrital de Lurín el 20 de febrero de 2015 (fojas 29); **11)** copia simple del informe N° 1331-2011-GAJ/ML emitida por la Gerencia de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Distrital de Lurín el 27 de junio de 2011 (fojas 30); **12)** copia simple del Informe N° 686-2011-SGC-GDU/ML emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lurín el 14 de julio de 2011 (fojas 31); **13)** copia simple de la certificación de posesión N° 003-2011-GDU/ML emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Lurín el 19 de julio de 2011 (fojas 32); **14)** copias fedateadas de la declaraciones juradas de autovaluó (HR, PR y HLIP) correspondiente a los años 2004, 2005, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2016, 2017 y 2018 (fojas 33 al 37, 39 al 41, 43, 44, 46, 47, 51, 52, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 66, 67, 70, 71 y 78 al 83); **15)** copias fedateadas de los recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de Lurín (fojas 38, 42, 49, 50, 54, 60, 64, 68, 72, 74, 75, 76, 77 y 84); **16)** copias simple del estado de cuenta – pendiente emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín (fojas 45, 48 y 73); **17)** copias simple de los cronograma de pagos emitidos por la Municipalidad Distrital de Lurín (fojas 53, 55, 61, 65 y 69); **18)** copia fedateada de la liquidación de pago N° 888-03 emitida por la Municipalidad Distrital de Lurín (fojas 85); **19)** copia simple de la constancia N° 08-2011-SGMA/ML emitida por la Municipalidad Distrital de Lurín el 25 de noviembre de 2011 (fojas 87); **20)** copia fedateada de la acreditación N° 019-2013 emitida por la Municipalidad Distrital de Lurín el 14 de mayo de 2013 (fojas 88); **21)** copia simple del proceso del presupuesto participativo 2014 talleres de capacitación emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín el 22 de mayo de 2013 (fojas 89); **22)** copia simple de la acreditación N° 041-2013 emitida por la Gerencia de Participación Ciudadana de la Municipalidad Distrital de Lurín el 22 de abril de 2013 (fojas 90); **23)** copia simple de la constancia emitida por la Junta de Usuarios del Sub Distrito de Riego Lurín – Chilca de febrero de 2003 (fojas 91); y, **24)** copia legalizada del plano perimétrico – ubicación (fojas 104).



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, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección 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, de conformidad con el numeral 6.5) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. Que, por su parte 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



RESOLUCIÓN N° 849-2019/SBN-DGPE-SDDI

para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad. Ello en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5.2) de "la Directiva N° 006-2014/SBN", que 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, 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; 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, como parte de la etapa de calificación, se ha elaborado el Informe Preliminar N° 611-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2018 (fojas 105), el cual señala que para efectos de la evaluación técnica ha considerado el área gráfica de 165 252, 28 m² pese a que discrepe con el área materia de su solicitud de 165 248, 71 m², toda vez que se encuentra dentro de la tolerancia catastral permitida, concluyendo respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** 151 504,2895 m² (representa el 91.68% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 11582962 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 39140 (fojas 110), siendo que el área de 15 552, 67 m² se superpone con el ancho del derecho de la vía arterial denominada Prolongación Pachacútec; **ii)** 24, 5741 m² (representa el 0.015% de "el predio") se superpone con el predio matriz del Asentamiento Humano San Sebastian de Los Reyes inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral N.º P03281845 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 59322 (fojas 130); **iii)** 149, 7177 m² (representa el 0.09% de "el predio") se superpone con el predio matriz del Asentamiento Humano El Mirador de Lurín inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º P03267947 del Registro de Predios de Lima (fojas 125); **iv)** 5 996, 4701 m² (representa el 3.63% de "el predio") se superpone con el área inscrita a favor de la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural en la partida registral N.º P03154569 del Registro de Predios de Lima (fojas 133), siendo que el área de 1 204, 95 m² se encuentra afectado por el ancho de vía arterial denominada Prolongación Pachacutec; **v)** 7 577, 2008 m² (representa el 4.58% de "el predio") se superpone con área sin inscripción registral; y, **vi)** se superpone con la zonificación otros usos según el Plano de Zonificación de los usos del suelo de la Municipalidad Distrital de Lurín, aprobado mediante Ordenanza N° 310-MML y sus modificatorias.

10. Que, dado que las áreas sobre las cuales COFOPRI (24, 5741 m²), en virtud de la normativa especial que lo faculta, viene evaluando su formalización de las posesiones informales denominadas Asentamiento Humano "San Sebastian de Los Reyes" y "El Mirador de Lurín"; no pueden ser objeto de venta directa por parte de esta Superintendencia; deviene en improcedente su petitorio respecto de dicho extremo.



11. Que, en relación al área que se encuentra inscrita a favor de la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural (5 996, 4701 m²) y aquella que no cuenta con inscripción registral (7 577, 2008 m²), debemos indicar que tampoco puede ser materia de venta directa en virtud de la normativa citada en el séptimo considerando de la presente resolución concordada con el artículo 48¹ de “el Reglamento”, deviniendo en improcedente dicho extremo.



12. Que, respecto al área que se encuentra inscrita a favor del Estado debemos indicar que 15 552, 67 m² se superpone con el ancho del derecho de la vía arterial denominada Prolongación Pachacútec; bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo a lo dispuesto en el 73° de la Constitución Política del Perú y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”; por lo que no puede ser objeto de venta directa.

13. Que, respecto del área de 135 971, 6473 m² (82.27%) que se encuentra inscrita a favor del Estado y constituye un bien inmueble de dominio privado y de libre disponibilidad corresponde que esta Subdirección evalúe si cumple los requisitos de la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, la que prevé cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (primer requisito), **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles (segundo requisito), **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio (tercer requisito), y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente (cuarto requisito); requisitos de obligatorio cumplimiento y que deben concurrir de manera conjunta, bajo apercibimiento de declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.



14. Que, en el caso en concreto, corre en autos, la partida registral N° 11253527 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 2) y la Declaración Jurada de Autoavalúo 2018 (fojas 34), se indica, respectivamente, que “la administrada” tiene como fin «*la adquisición de terrenos eriazos del Estado para la explotación agropecuaria*» y como uso del predio el de «*vivienda*».

15. Que, ahora bien tal como se indicó en el informe preliminar citado en el noveno considerando de la presente resolución el área de mayor extensión sobre la cual se superpone el 82.27% de “el predio” cuenta con zonificación otros usos, la cual según el numeral 7 del artículo 101.1 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016VIVIENDA constituye el área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: centro cívico, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de la 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.



16. Que, en atención a la documentación citada en décimo cuarto considerando de la presente resolución, se advierte que “la administrada” pretende acreditar que destina “el predio” al uso de vivienda y fines agropecuarios; lo que es incompatible con la zonificación vigente (otros usos), la cual sólo puede ser destinada a los usos indicados en el considerando que antecede; razón por la cual el presente procedimiento en relación al área que es dominio privado del Estado no cumple con el cuarto requisito previsto en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (uso compatible con la zonificación vigente); deviniendo en improcedente la venta directa respecto de dicha área.

¹ 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 (...).



RESOLUCIÓN N° 849-2019/SBN-DGPE-SDDI

17. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada"; debiéndose disponer el archivo del procedimiento una vez quede consentida la presente resolución.

18. Que, no obstante lo expuesto, corresponde poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe inscribir a favor del Estado el área 7 577, 2008 m² (representa el 4.58% de "el predio") al no contar sin inscripción registral.

19. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección 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 Ley N° 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° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1070-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre del 2019; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 1049 y 1050-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA SANTA ROSA - LURÍN**, representada por su presidente Pedro Orellana Caceres, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conformes a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 20.1.1.8



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