

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 108-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de febrero de 2018

VISTO:

El Expediente N° 326-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA EL PARAISO – PUENTE PIEDRA**, representada por su presidente Ramiro Jiménez Sagallo, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 551 276,35 m², ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12652221 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, CUS N° 54684, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 1 de abril de 2016 (S.I. N° 07866-2016) la Asociación Casa Huerta El Paraíso – Puente Piedra, representada por su entonces presidente Jesús Cortez Cortez, (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” por causal de posesión consolidada, entendiéndose en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple del documento nacional de identidad de su



presidente (fojas 3); **b)** copia simple del certificado de zonificación y vías N° 085-2010/SGCPU-GDU-MDPP, emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra el 1 de diciembre de 2010 (fojas 7); **c)** copia simple del certificado de zonificación y vías N° 289-2014-MML-GDU-SPHU, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 18 de febrero de 2014 (fojas 8); **d)** copia simple de la copia certificada de la partida registral N° 12652221 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, emitida el 17 de julio de 2015 (fojas 12); **e)** copia simple de la Ocurrencia N° 4929663 emitida por la Comisaria PNP de Puente Piedra, el 21 de enero de 2015 (fojas 16); **f)** copias simples de las declaraciones juradas de impuesto predial 2014 y 2015 (HR y PR) emitidas el 12 de diciembre de 2014 y el 13 de abril de 2015 respectivamente por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 18 al 21); **g)** copia simple de la carta N° 1716-2014-ET-N emitida por SEDAPAL el 12 de diciembre de 2014 (fojas 39); y, **h)** copia simple de plano perimétrico (Lámina P-01) suscrita por el ingeniero civil Wilfredo Salazar Castañeda (fojas 44).



4. Que, el procedimiento administrativo 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 “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 -Unidad Orgánica competente- 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 las solicitudes, 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 para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8. Que, 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiéndose el Informe



RESOLUCIÓN N° 108-2018/SBN-DGPE-SDDI

Preliminar N° 134-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2018, y el Informe de Brigada N° 741-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2017 (fojas 82), el cual actualiza y complementa el Informe de Brigada N° 1155-2016/SBN-DGPE-SDDI 19 de agosto de 2016 (fojas 52), según los cuales se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12652221 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 12); **ii)** 943,85 m² (0,17% de “el predio”) se encuentra en el distrito de Ventanilla, no constituye un bien de alcance nacional, así como no se encuentra comprendido en un proyecto de interés nacional; **iii)** 550 332,50 m² (99,83% de “el predio”) se encuentra en el distrito de Puente Piedra; y, **iv)** en relación al área ubicada en Puente Piedra, 61 191,67 m² (11,10%) cuenta con zonificación OU-Cementerio, Otros Usos-Cementerio, y 489 140,83 m² (88,73 %) cuenta con zonificación PTP-Protección y Tratamiento Paisajista, de conformidad con el plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML.

11. Que, mediante Oficio N° 1917-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2016 (fojas 63), esta Subdirección consultó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), si tiene planificado ejecutar algún programa de formalización sobre “el predio”, consulta que fue puesta en conocimiento a “la Asociación” mediante el Oficio N° 1916-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 62).

12. Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio N° 01601-2017-COFOPRI/OZLC presentado el 4 de abril de 2017 (S.I. N° 10367-2017) (fojas 77), COFOPRI nos comunica que en “el predio” no se ha ejecutado proceso alguno de formalización y que no se superpone con propiedad de terceros.

13. Que, mediante Oficio N° 0100-2017-CD-ACHP-PP presentado el 20 de febrero de 2017 (S.I. N° 05077-2017) (fojas 64) “la Asociación” pone en conocimiento de esta Subdirección, entre otros, que el 3 de noviembre de 2016, ha sido inscrito su nuevo consejo directivo en la partida registral N° 12569131 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima. Asimismo, mediante el escrito presentado el 16 de enero de 2018 (S.I. N° 01512-2018) (fojas 85), entre otros, reitera su solicitud de venta directa.

14. Que, el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Base de la Descentralización” concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”; son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción. En relación a los bienes de dominio privado del Estado ubicados en el Callao, como es el caso de los 943,85 m² y no constituye un bien de alcance nacional o se encuentra comprendido para un proyecto de interés nacional, corresponde que el Gobierno Regional del Callao evalúe su pedido de venta directa al ser competente, de conformidad con la normativa señalada en el presente considerando y de la Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA del 2 de diciembre de 2016.



15. Que, asimismo respecto del área remanente de 550 332,50 m² (99,83% de “el predio”) inscrita a favor del Estado en la aludida partida registral N° 12652221 y ubicada en el distrito de Puente Piedra provincia de Lima, corresponde que esta Subdirección proceda a evaluar su petición de venta directa en la medida que se encuentra dentro de nuestra competencia. En tal sentido, “la Asociación” solicita la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, según la cual se advierte 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 estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



16. Que, conforme se advierte del análisis de la copia simple de la Ocurrencia N° 4929663 emitida por la Comisaria PNP de Puente Piedra (fojas 16), las copias simples de las declaraciones juradas de impuesto predial 2014 y 2015 (HR y PR) emitidas por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 18 al 21), y de la copia simple de la carta N° 1716-2014-ET-N emitida por SEDAPAL (fojas 39), descritas en el tercer considerando de la presente resolución, el uso al que viene siendo destinado “el predio” es de vivienda.

17. Que, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, respecto del área de 550 332,50 m² (99,83% de “el predio”), se procedió a revisar el plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML, según la cual 61 191,67 m² (11,10%) cuenta con zonificación OU-Cementerio (Otros Usos-Cementerio) y sólo permite el uso del suelo para cementerio, y 489 140,83 m² (88,73 %) cuenta con zonificación PTP - Protección y Tratamiento Paisajista cuyo uso de suelo es destinado a proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física; de lo que se colige que sobre las áreas calificadas con estos tipos de zonificación, no se pueden desarrollar actividades con fines de vivienda al ser incompatible con la zonificación establecida, conforme lo establece el artículo 8° de la Ordenanza N° 1105-MML emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima.



18. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde al Gobierno Regional del Callao evalúe la petición de venta directa de 943,85 m² (0,17% de “el predio”) por ser de su competencia, y respecto del remanente de 550 332,50 m² (99,83% de “el predio”) no es posible continuar con su trámite en la medida que no ha cumplido con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, al haber quedado establecido que existe incompatibilidad en el destino dado a “el predio” (vivienda) con la zonificación vigente; debiéndose por tanto declarar improcedente la solicitud de venta directa.



19. Que, sin perjuicio de lo expuesto se pone a conocimiento de “la Asociación”, que mediante Oficio N° 6582-2017-COFOPRI/OZLC presentado el 12 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43609-2017) (fojas 91) el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal solicitó, entre otros, copia certificada del presente expediente con la finalidad de evaluar su posible formalización al amparo del Decreto Legislativo N° 1202, la cual fue atendida por esta Subdirección mediante el Memorando N° 059-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2018 (fojas 93).

20. 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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 108-2018/SBN-DGPE-SDDI



Desarrollo Urbano Sostenible, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 157-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0122-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA EL PARAISO – PUENTE PIEDRA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-

POI 8.0.1.8



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