

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 159-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de marzo de 2018

### **VISTO:**



El Expediente N° 736-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO COLINAS DEL PACIFICO**, representada por su presidente Aquelino Javier Carlos, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 63 926,69 m<sup>2</sup>, ubicado al extremo sur oeste del cerro La Chira, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, 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 setiembre de 2017 (S.I. N° 29550-2017) por el **ASENTAMIENTO HUMANO COLINAS DEL PACIFICO**, representada por su presidente Aquelino Javier Carlos (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", según se observa de lo señalado en su petitorio por posesión consolidada, entiéndase en aplicación del literal c)¹ del artículo 77° de "el Reglamento"

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

(foja 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia certificada de la partida registral N° 13921033 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima (foja 11); **b)** copia simple del Oficio N° 4993-98/SBN-DMAR, emitido por esta Superintendencia y dirigida a Registros Públicos, el 18 de setiembre de 1998 (foja 13); **c)** copia simple de la Resolución Suprema N° 220-98-PRES, suscrito por el Ministro de la Presidencia y el Presidente de la República, del 19 de agosto de 1998 (foja 14); **d)** copia simple de la memoria descriptiva del proyecto especial Programa Nacional de Agua Potable y Alcantarillado (foja 17); **e)** copia simple del Informe Técnico N° 3971-98-ORLC-GPI-SCAT, emitido por la Oficina Registral de Lima y Callao, el 7 de octubre de 1998 (foja 18); **f)** copia simple de la partida registral N° 11048709 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (foja 20); **g)** copia simple del plano del proyecto Programa Nacional de Agua Potable y Alcantarillado, suscrito por el ingeniero civil Vicente Mochizuki Hasegawa, de enero de 1988 (foja 22); **h)** copia simple de la partida registral N° 12165664 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 25); **i)** copia simple de la partida registral N° 49006483 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 30); **j)** copia simple de la partida registral N° 49025591 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 34); **k)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el arquitecto Raul Rospigliosi Benavides (foja 58); **l)** copia simple de las solicitudes presentadas ante COFOPRI, el 19 de setiembre de 2016, el 23 de enero de 2017, el 27 de enero de 2017, el 31 de julio de 2017 (fojas 60); **m)** copia simple de la solicitud presentada ante el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el 26 de enero de 2017 (foja 68); **n)** copia simple de la solicitud presentada ante la Presidencia del Consejo de Ministros, el 16 de agosto de 2016 (foja 70); **ñ)** copia simple de la solicitud presentada ante el despacho presidencial, el 16 de agosto de 2016 (foja 72); **o)** copias simple de solicitudes dirigidas a Congresistas de la Republica, el 2 de marzo de 2017 (foja 74); y, **p)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el arquitecto Raul Rospigliosi Benavides, de abril de 2017 (foja 78).

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 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

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:  
c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



## **RESOLUCIÓN N° 159-2018/SBN-DGPE-SDDI**

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 principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, 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, obteniendo un área de 63 926,67 m<sup>2</sup> (área que es materia de evaluación en el presente procedimiento); y, de los antecedentes registrales de "el predio", se emitió el Informe Preliminar N° 133-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero de 2018 (foja 79), en el que se concluye lo siguiente: **10.1** "el predio" se encuentra superpuesto de la siguiente manera: **a)** con el predio inscrito en la partida registral N° 12165664 del Registro de Predios de Lima a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (fojas 25, 26, 27, 28,93) en un área de 11 670,58 m<sup>2</sup> (18.26%); **b)** con el predio inscrito en la partida registral N° 11048709 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado representado por esta Superintendencia (foja 84) en un área de 42 775,72 m<sup>2</sup> (66.91%); y, **c)** con el predio inscrito en la partida registral N° 49025591 del Registro de Predios de Lima a favor de GREMCITEL S.A. (foja 34) en un área de 9 480,38 m<sup>2</sup> (14.83%); **10.2)** según revisión de la base gráfica del Ministerio de Cultura, se observa que "el predio" se superpone con Zona Arqueológica Armatambo Parcela P, en un área de 1 461,55 m<sup>2</sup> (2.28%) y que se encuentra sobre el ámbito del predio inscrito en la partida registral N° 12165664; y, **10.3)** según plano de zonificación aprobado con Ordenanza N° 1044-MML, el 12 de julio de 2007, "el predio" se encuentra en un área de 61 004,09 m<sup>2</sup> (95.43%) superpuesto sobre zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista) y en un área de 2 922,58 m<sup>2</sup> (4.57%) superpuesto sobre zonificación Otros Usos; siendo que el área que recae sobre propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, es decir el área de 42 775,72 m<sup>2</sup> (66.91%) se encuentra sobre zona PTP – Protección y Tratamiento Paisajista.



11. Que, en el caso concreto "el administrado" solicita la venta directa de "el predio" 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.

12. Que, corre a fojas 2 el escrito presentado el 1 de setiembre de 2017 (S.I N° 29550-2017) en el cual "el administrado" señala que "el predio" se viene ocupando como vivienda.

13. Que, respecto del 2,28% de "el predio" que se superpone con zona arqueológica, es pertinente mencionar que de acuerdo al primer párrafo del artículo 21° de la Constitución Política del Perú de 1993, "*Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado*".

14. Que, asimismo, la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, Ley N° 28296, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 22 de julio de 2004, establece en el segundo párrafo del artículo 5° de la citada Ley, que "*los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la referida Ley "no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles"*"; en el mismo sentido, el numeral 6.1) de su artículo 6° dispone que "*todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado*".

15. Que, en el caso concreto, de acuerdo con lo señalado en párrafos anteriores el área de 1 461,55 m<sup>2</sup> que representa el 2,28% del área total solicitada; que se superpone con la Zona Arqueológica Armatambo Parcela P constituye bien de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

16. Que, en relación a las áreas de propiedad de terceros, es decir 9 480,38 m<sup>2</sup> (14,83% de "el predio") y del área de propiedad del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es decir 11 670,58 m<sup>2</sup> (18,26% de "el predio"), esta Superintendencia solo es competente de evaluar los actos de disposición de los bienes inmuebles de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración; por lo que, en el presente caso, las áreas que recaen sobre propiedad de terceros y/o de otras entidades, no pueden ser objeto de actos de disposición por parte de esta Superintendencia, de acuerdo al séptimo y octavo considerando de la presente resolución.

17. Que, de acuerdo al Informe Preliminar señalado en el décimo considerando de la presente resolución, según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1044-MML, "el predio" se encuentra superpuesto parcialmente, en su mayor ámbito (95.43%) en zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista) y superpuesto parcialmente (4.57%) en zonificación Otros Usos (OU); siendo que de la revisión del anexo 2 de la referida ordenanza se observa que en el primer caso el uso compatible es protección del paisaje natural y en el segundo caso el uso está limitado a administración y servicios públicos, seguridad, establecimientos militares, locales institucionales, comunales y zonas arqueológicas, no siendo compatible en ninguno de los 2 casos, para fines habitacionales; por lo que se concluye que en relación al área de 42 775,72 m<sup>2</sup> (66,91%) que si es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, la zonificación es incompatible a la finalidad de la petición de "el administrado".





## RESOLUCIÓN N° 159-2018/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que el 11,83% de "el predio" se superpone con propiedad de terceros, el 18,26% de "el predio" (11 670,58 m<sup>2</sup>) es de titularidad del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, conforme se indicó en el décimo quinto y décimo sexto considerando de la presente resolución, y que respecto del área restante 66,91% de "el predio" (42 775,72 m<sup>2</sup>), inscrita a favor del Estado, que se superpone asimismo a zona arqueológica en un 2,28% de "el predio" (1 461,55 m<sup>2</sup>) la cual es intangible, "los administrados" no cumplen con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" en la medida que viene destinando "el predio" para fines de vivienda, evidenciándose que el uso para el cual lo destina es incompatible con la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, la cual tiene como uso compatible la protección del paisaje natural y sobre la cual no se emitirán edificaciones; motivos por los cuales la solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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, el Informe de Brigada N° 239-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 173-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2018.

### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por, **ASENTAMIENTO HUMANO COLINAS DEL PACIFICO**, representada por su presidente Aquelino Javier Carlos, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Artículo 3°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo sexto considerando de la presente resolución

**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