

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 375-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de junio de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 129-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **BAUTISTA BACILIA OCAÑA SOLÓRZANO** y **JAVIER DONATO FERNÁNDEZ AYALA** mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del predio de 319 172,31 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del Km. 19 de la Carretera Central margen derecho, en el sector Huascata, distrito de Chaclacayo, provincia, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 11416990 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 37285, en adelante "el predio".

### **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 13 de febrero de 2017 (S. I. N° 04310-2017), Bautista Bacilia Ocaña Solórzano y Javier Donato Fernández Ayala (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia simple de sus Documentos Nacionales de Identidad (fojas 5); **2)** copia literal de la partida registral N° 11416990 emitida el 10 de febrero de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 7); **3)** copia simple de la memoria descriptiva emitida el 16 de octubre de 2012 por el ingeniero civil Jesús Oswaldo Sánchez García (fojas 9); **4)** copia legalizada del acta de constatación notarial emitida el 25 de septiembre de 2003



por el Notario José Barreto Boggiano (fojas 15); **5)** copia legalizada de la minuta de compra venta otorgada por Franco Williams Rulle Sandoval a favor de Javier Donato Fernández Ayala (fojas 11); **6)** copia legalizada de la minuta de compraventa otorgada por Tomás Aquilino Gutiérrez Gamboa a su favor y Franco Williams Rulle Sandoval (fojas 13) y, **7)** copia simple del plano perimétrico emitido en octubre de 2012 por el ingeniero civil Jesús Oswaldo Sánchez García (fojas 17).



**4.** Que, mediante escrito presentado el 6 de marzo de 2017 (S. I. N° 06583-2017), la Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano Cerro Vecino Huascata de Chaclacayo representada por Goyo Moscoso Romero y la Asociación de Administración de Agua del Asentamiento Humano Cerro Vecino Huascata representada por Pedro Raúl Sáenz Luna (en adelante “los terceros”) solicitan se declare la nulidad de la solicitud de venta directa de “el predio” presentada por “los administrados” por incurrir según alegan en la causal de nulidad prevista en el inciso 4) del artículo 10° de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General; así como el inicio del procedimiento sancionador para hacer efectiva la responsabilidad del emisor del acto inválido (fojas 18). Para tal efecto, entre otros, adjuntan la siguiente documentación: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de Goyo Moscoso Romero (fojas 21); **2)** copia simple del documento nacional de identidad de Pedro Raúl Sáenz Luna (fojas 22); **3)** copia simple de la Ordenanza que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de Ate, Chaclacayo, y Lurigancho-Chosica que forman parte de las áreas de tratamiento normativo I, II, y IV de Lima Metropolitana – Ordenanza N° 1099 publicada en el diario oficial El Peruano el 12 de diciembre de 2007 (fojas 25); **4)** copia simple de la denuncia penal por usurpación, lesiones graves y otros presentada el 17 de febrero de 2017 ante la Segunda Fiscalía Provincial Penal de Chosica (fojas 50); y, **5)** copia simple de la Resolución de Sugerencia N° 01-2017-SGGRD-GDE/MDCH emitida el 15 de febrero de 2017 por la Subgerencia de Gestión de Riesgo de Desastres de la Municipalidad Distrital de Chaclacayo (fojas 52).



**5.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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”).

**6.** 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.

**7.** Que, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del “Reglamento”.



**8.** Que, el numeral 6.1) de la “Directiva” 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 esta 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de la “Directiva”





## **RESOLUCIÓN N° 375-2017/SBN-DGPE-SDDI**



9. 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.

10. 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 directa, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una persona natural o jurídica facultada para realizar dicho acto, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la venta directa (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



11. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 0395-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 53) y el plano de diagnóstico N° 921-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 56), ambos del 30 de marzo de 2017, así como procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyéndose respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11416990 (fojas 177); ii) 192 887,87 m<sup>2</sup> (60.43%) se superpone sobre la zona denominada: "**Residencial de Densidad Media**" - "RDM" y 126 284,44 m<sup>2</sup> (39.57%) se superpone sobre la zona denominada "**Protección y Tratamiento Paisajista**" - "PTP"; y, iii) se encuentra sobre una Zona declara de Alto Riesgo mediante la Resolución de Subgerencia N° 01-2017-SGGRD-GDE/MDCH emitida el 15 de febrero de 2017 por la Subgerencia de Gestión de Riesgo de Desastres de la Municipalidad Distrital de Chaclacayo (fojas 52).

12. Que, mediante escrito presentado el 31 de marzo de 2017 (S. I. N° 09848-2017), "los terceros" formulan oposición contra el presente procedimiento administrativo a fin de que se deniegue el trámite formulado por "los administrados" (fojas 57). Para tal efecto, adjuntan, entre otros, los siguientes documentos: i) copia simple de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Social N° 042-2015 emitida el 17 de julio de 2015 por la Gerencia de Desarrollo Social de la Municipalidad distrital de Chaclacayo mediante la cual se resuelve aprobar la inscripción y reconocimiento de la nueva junta directiva del AA.HH. Cerro Vecino Huascata (fojas 67); ii) 36 fotografías a color (fojas 78); y, iii) 37 constancias de posesión emitidas por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de Chaclacayo (fojas 96).



13. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, "los administrados" peticionan la venta directa en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", de cuya lectura se advierten dos requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



14. Que, asimismo el último párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N°006-2014/SBN” regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: i) el área se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, ii) dicha delimitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

15. Que, en el presente procedimiento esta Subdirección realizó la inspección técnica a “el predio” conforme consta en la Ficha Técnica N° 0119-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2017 (fojas 152) y el plano de diagnóstico N° 1445-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2017 (fojas 153), verificando que:



(...)

*“El predio” se encuentra ubicado a la altura del Km. 18.5 de la Carretera Central, adyacente al sector denominado “Cerro Huascata”, en el distrito de Chaclacayo, provincia y departamento de Lima.*

*El acceso es posible por la Av. Misioneros Monfortianos, seguido de la Av. Principal, en dirección ascendente hacia el cerro.*

*“E predio” es de naturaleza eriaza y de forma irregular, con pendiente pronunciada que va desde el 20% hasta el 40% y conformado por grava arenosa y grandes afloramientos rocosos sueltas. La morfología del terreno muestra al menos cuatro (04) quebradas inactivas, donde se advierte de posesión sobre estas de aproximadamente 55 258,22 m2 (17.31% del área total de “el predio”). No se ha encontrado cerco perimétrico ni provisional ni permanente en la circunscripción de “el predio” que delimite sus linderos. Se ha encontrado ocupación parcial dentro de “el predio” donde las posesiones están conformadas por viviendas, tanto de material noble de 1 o 2 pisos en los niveles más bajos, como de viviendas precarias de madera de 1 piso en los niveles superiores de “el predio”. Las viviendas cuentan con servicio de energía eléctrica. Algunas de estas viviendas estaban en proceso de construcción al momento de la inspección. En la parte más alta de “el predio” se pudo visualizar un letrero del CENEPRED – INDECI, que advierte de Zona de alto riesgo – zona no apta para habitar”.*

*Se concluye que el predio en estudio no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros de manera efectiva,*

(...)



16. Que, en virtud de la inspección citada en el considerando que antecede y teniendo en cuenta la normativa glosada en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución, en el caso en concreto ha quedado determinado en campo que “el predio” no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros de manera efectiva; razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “los administrados”.

17. Que, en tal sentido, ante el incumplimiento de uno de los requisitos concurrentes de la causal de venta directa invocada, no corresponde evaluar el primer requisito establecido, como es el ejercicio de posesión en “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010.

18. Que, mediante escrito presentado el 2 de junio de 2017 (S. I. N° 17645-2017), la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO CERRO VECINO HUASCATA DE CHACLACAYO** representada por Goyo Moscoso Romero, solicita que esta Subdirección se pronuncie sobre su oposición formulada (fojas 178), la cual se encuentra detallada en el décimo segundo considerando de la presente resolución.



19. Que, no obstante a lo expuesto, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “los administrados” (pretensión principal) carece de objeto que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos formulados por “los terceros” a través de los escritos de nulidad y oposición citados en el cuarto y décimo segundo considerando de la presente resolución, y la solicitud detallada en el considerado que antecede.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 375-2017/SBN-DGPE-SDDI**

20. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 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; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 461-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2017.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **BAUTISTA BACILIA OCAÑA SOLÓRZANO** y **JAVIER DONATO FERNÁNDEZ AYALA** respecto de "el predio", por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Declarar que acrece de objeto pronunciarse por la nulidad y oposición presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO CERRO VECINO HUASCATA DE CHACLACAYO** representada por Goyo Moscoso Romero y la **ASOCIACIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE AGUA DEL ASENTAMIENTO HUMANO CERRO VECINO HUASCATA** representada por Pedro Raúl Sáenz Luna, de conformidad con lo señalado en el décimo noveno considerando de la presente resolución.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Artículo 4°.- COMUNICAR** lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese, y comuníquese**  
P.O.I N°5.2.1.8



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