

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 539-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente N° 011-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **JUNTA DE POSESIONARIOS DE TERRENOS CERRO ZORRITOS DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, representada por Jose Odilon Guerreros De la Cruz, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 240 032,19 m², ubicada sobre el cerro zorritos, distrito de Villa María del Triunfo, 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° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "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 y el Decreto Supremo N° 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 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 29 de diciembre de 2017 (S.I. N° 45775-2017) por la Junta de Posesionarios de Terrenos Cerro Zorritos de Villa María del Triunfo, representada por Jose Odilon Guerreros De la Cruz (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" sustentado en la causal c)¹ el artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 4); **b)** copia certificada del asiento A00003 de la partida registral N° 13385426 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 5); **c)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Iovan Javier Márquez Ccallocunto, en octubre de 2017 (foja 6); **d)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, el

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

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.



10 de octubre de 2017 (foja 6); **e**) copia simple de la partida registral N° 11350975 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 14); **f**) copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 1901-2003/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María el triunfo, el 2 de junio de 2003 (foja 16); **g**) copia simple de la Resolución Prefectural N° 585-2003-G-1508/P-LIMA emitida por la Prefectura del departamento de Lima, el 30 de mayo de 2003 (foja 19); **h**) copia simple de la Resolución de Sub Gerencia de Participación Vecinal N° 320-2014/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 16 de setiembre de 2014 (foja 20); **i**) copia simple de la Resolución Sub Gerencial N° 439-2014-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 14 de octubre de 2014 (foja 23); **j**) copias simples de las constancias de posesión emitidas por la Asociación Agroindustria Llanavilla del 6 de mayo de 2002 y por la Asociación Junta de Posesionarios de Terrenos Cerro Zorritos del 6 de mayo de 2006 a favor de varias personas naturales (foja 25); **k**) copia simple del estado de cuenta y recibos de pago emitidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo a favor del representante de "la administrada", con sello de cancelación del 25 de julio de 2017 (foja 48); **l**) relación oficial de los socios de "la administrada" (foja 52); y, **m**) plano perimétrico y de ubicación de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Iovan Javier Márquez Ccallocunto, en octubre de 2017 (foja 55).



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 para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.



8. Que, el artículo 48° de "el Reglamento", regula que 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; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

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 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.



RESOLUCION N° 539-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 483-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo de 2018 (foja 56) actualizado mediante el Informe Preliminar N° 685-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2018 (foja 62) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- 11.1) El área de 51 144,34 m² (21.72% de “el predio”) se superpone sobre las siguientes partidas de titularidad del Estado: i) el área de 48 231,03 m² (20.09%) en ámbito de la partida registral N° 12172773 de la Oficina Registral de Lima (foja 64); ii) el área de 2 394,50 m² (1.00%) en ámbito de la partida registral N° 13565259 de la Oficina Registral de Lima (foja 65); y, iii) el área de 1 518,81 m² (0.63%) en ámbito de la partida registral N° 14034623 de la Oficina Registral de Lima (foja 66); y,
- 11.2) El área de 187 877,60 m² (78.28% de “el predio”) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado;
- 11.3) De acuerdo al plano de zonificación de Villa María del Triunfo, “el predio” se encuentra en un área de 140 090,53 m² (8.37% de “el predio”) sobre Zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP y en un área de 99 931,39 m² (41.63% de “el predio”) sobre Zonificación Protección y Tratamiento Ecológico – PTE, según la Ordenanza Municipal N° 1084-MML;
- 11.4) Según las bases referenciales de Comunidades Campesinas – Lima PETT, “el predio” recaería totalmente dentro de la Comunidad Campesina de Llanavilla; y,
- 11.5) Respecto del CUS N° 41089, se advierte un proceso judicial seguido por la Comunidad Campesina de Llanavilla con esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, sobre mejor derecho de propiedad.

12. Que, en mérito al Informe Preliminar descrito en el anterior considerando de la presente resolución, se concluye respecto del área de 187 877,60 m² (78.28% de “el predio”) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que, conforme a la normativa citada en el séptimo, octavo y noveno considerando de la presente resolución; la referida área no puede ser materia de disposición.

13. Que, en relación al área de 51 144,34 m² (21.72% de “el predio”) que se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, corresponde determinar si puede ser objeto de venta directa a favor de “la administrada”.

14. Que, en el caso concreto “la administrada” 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.

15. Que, de acuerdo a lo señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa (foja 1) sobre “el predio” vendrían realizando la posesión con fines de vivencia.



16. Que, de acuerdo al Informe Preliminar señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1084-MML, "el predio" se encuentra parcialmente (58.37%) 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 (...)" y, el resto del área (41.63%) superpuesta en zonificación PTE (Protección y Tratamiento Especial) siendo que el artículo 12° de la referida ordenanza señala expresamente lo siguiente: "Establecer como Zona de Protección y Tratamiento Especial (PTE) el área ubicada en el distrito de Villa María del Triunfo que se señala en el Plano de Zonificación que se aprueba por la presente Ordenanza (...). No se permitirá el uso residencial"; por lo que se concluye que la zonificación sobre la que recae el área de 51 144,34 m², que representa el 21.72% de "el predio" de titularidad del Estado, es incompatible al uso que "la administrada" pretende realizar sobre el mismo (vivencia).



17. 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" (vivencia) es incompatible con la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP y con la zonificación Protección y Tratamiento Especial - PTE; motivo por el cual su solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

18. Que, mediante escrito presentado el 7 de agosto de 2018 (S.I. N° 29063-2018) Jose Odilon Guerreros De la Cruz, presidente de "la administrada" modifica el domicilio señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, por lo que corresponderá notificar la presente resolución en la nueva dirección señalada; y asimismo, adjunta carta poder simple a favor de Maura Vargas Aucapoma, para su representación en el presente procedimiento (foja 73).

19. 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° 882-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 638-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **JUNTA DE POSESIONARIOS DE TERRENOS CERRO ZORRITOS DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, representada por Jose Odilon Guerreros De la Cruz, 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 noveno considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI 8.0.1.8



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES