

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 634-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N.º 980-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES VILLAS LOS ANGELES DEL DISTRITO DE ANCON**, representada por el presidente del Consejo Directivo Juan Francisco Moreano Moncada, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 63 272,33 m², ubicada a la altura del Km. 51 + 300 de la Carretera Panamericana Norte en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, la cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N.º 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Lima, con CUS N.º 26225, 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.º 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N.º 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N.º 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N.º 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N.º 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.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 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 15 de diciembre de 2016 (S.I. N.º 34649-2016), la **Asociación de Pobladores Villas Los Ángeles del Distrito de Ancón** representada por el presidente del Consejo Directivo Juan Francisco Moreano Moncada (en adelante “la Asociación”) solicita la venta directa de “el predio” (foja 1). Para tal efecto, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** memoria descriptiva suscrita en mayo de 2014 por el Ingeniero Civil Víctor Manuel Muñoz Montalvan (fojas 3); **2)**



certificado de zonificación y vías N.° 1526-2016-MML-GDU-SPHU emitido el 14 de julio de 2016 por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 5); **3)** copia simple de la vigencia de poder emitida el 2 de septiembre de 2016 por la Oficina Registral de Lima (fojas 12); **4)** copia simple del escrito presentado al Alcalde de la Municipalidad Distrital de Ancón el 1 de octubre de 2016 (fojas 19); **5)** copia simple de la diligencia de inspección judicial emitida el 13 de mayo de 2016 por el Juzgado de Paz Letrado de los Distritos de Ancón y Santa Rosa de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla (fojas 22); **6)** copia legalizada de la Constancia de Posesión Especial emitida en agosto de 2010 por la Gerencia de Servicios a la Ciudad y Proyección Social de la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 23); **7)** plano de ubicación - localización suscrito en mayo de 2014 por el Ingeniero Civil Víctor Manuel Muñoz Montalvan (fojas 39); y, **8)** plano perimétrico suscrito en mayo de 2014 por el Ingeniero Civil Víctor Manuel Muñoz Montalvan (fojas 40).



4. Que, mediante escrito presentado el 15 de marzo de 2017 (S.I. N.° 07708-2017), Elmer Fernández Silva y otros, (en adelante "el Opositor I"), se opone al procedimiento de venta directa iniciado por "la Asociación" y requiere se realice una inspección sobre "el predio" (fojas 93). Asimismo, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de 28 documentos nacionales de identidad (fojas 102); **2)** 9 constancias de posesión (fojas 130); y, **3)** 4 fotografías a color sin fecha de emisión (fojas 147).

5. Que, mediante escrito presentado el 12 de abril de 2017 (S.I. N.° 11555-2017), Marleny Herrera Rojas y otros, (en adelante "el Opositor II"), se opone al procedimiento de venta directa iniciado por "la Asociación" en la medida que se superpone parcialmente con un área destinada a educación (21 057,85 m²) (fojas 197), la cual constituiría un bien de dominio público; asimismo, adjunta, entre otros, copia simple de un plano perimétrico de septiembre de 2016 (fojas 212).

6. Que, mediante escrito presentado el 17 de octubre de 2017 (S.I. N.° 36329-2017), "la Asociación" precisa que se acoge a la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 248); asimismo, adjunta, el asiento A0002 de la Partida Registral N° 13334303 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 250).



7. Que, a ésta Subdirección mediante el Oficio N.° 1683-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 23 de abril de 2018 (S.I. N.° 14841-2018), que obra en el expediente N.° 310-2017/SBNSDDI (Venta Directa), la Jefatura de la Oficina Zonal de Lima –Callao de COFOPRI (fojas 256) informa, entre otros, ha realizado el diagnóstico situacional de la posesión informal "Asociación Popular Las Lomas de Ancón - ASPOLA". Por lo tanto, al estar vinculada la información proporcionada con el presente procedimiento administrativo, en la medida que el presente petitorio se superpone totalmente con la solicitud de venta directa presentada el 24 de abril de 2017 (S.I. N.° 12654-2017 – Expediente N.° 310-2017/SBNSDDI), tal como se detalla en el numeral 3.7 del Informe de Brigada N° 599-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2017 que obra en el mencionado expediente, se procede a incorporar el citado oficio al presente expediente, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.2) del artículo 6° del D.S. N.° 006-2017-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General"¹ (en adelante "T.U.O. de la Ley N.° 27444").



8. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, 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").

¹ Artículo 6. - Motivación del acto administrativo

6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto



RESOLUCIÓN N° 634-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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.

10. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

11. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico. En el caso en concreto, "la Asociación" se acoge a la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", de cuya lectura se advierten cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, 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, en el caso en concreto, para efectos de la presente evaluación se consideró el área obtenida de la documentación técnica adjuntada (63 672,34 m²), aunque difiera del área señalada en su solicitud de venta directa (63 272,33 m²), por ser ésta la de mayor extensión; en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N.° 246-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2017 (fojas 87), el cual por las diversas consultas realizadas a diferentes entidades se complementó con el Informe de Brigada N.° 483-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2017 (fojas 213) e Informe Preliminar N.° 595-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2018 (fojas 260); concluyendo, entre otros, lo siguiente:

- i) El área de 63 672,34 m² forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del **Estado representado por la SBN** en la Partida Registral N.° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 263), con CUS N. 26225.

ii) Las áreas de 42 144,62 m² y 21 527,72 m², que representan el 66.19% y 33.81% de “el predio”, respectivamente, se encuentran dentro de la Zona de Recreación Pública y área de circulación, de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N.° 1018-MML del 26 de abril de 2007;

iii) El área de 54 254,389 m², que representa el 85.21%, se superpone con un área de mayor extensión que corresponde a la posesión informal denominada “Asociación Popular Lomas de Ancón”. Cabe precisar que la Oficina Zonal de Lima – Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI², sobre la citada Asociación realizó el diagnóstico situacional de la posesión informal en virtud del Decreto Legislativo N° 1202³, sin embargo las acciones de formalización se encuentran suspendidas en la medida que existe un proceso judicial, sobre prescripción adquisitiva de dominio contra el Estado, pendiente de resolver; de acuerdo a la información remitida por la Jefatura de la Oficina Zonal de Lima –Callao de COFOPRI mediante el Oficio N.° 1683-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 23 de abril de 2018 (S.I. N.° 14841-2018), en virtud de lo solicitado por ésta Subdirección (Oficio N° 2635-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2017); y,

iv) El área de 9 417,95 m², que representa el 14.79%, se superpone con el derecho de vía de la Red Vial Nacional carretera **Panamericana Norte PE-1N**, calificada como vía expresa. Cabe precisar que se encontraría superpuesto con parte del derecho de vía del Proyecto Red Vial 5, Tramo Ancón Huacho Pativilca, sin embargo mediante Oficio N° 3127-201-MTC/20.15 le requirieron a la empresa LOVH Consultores E.I.R.L. indique si el área se encontraría ubicada dentro del derecho de vía o sección vial de la Panamericana Norte y/o en la vía de servicio que por seguridad se haya establecido, de acuerdo a la información remitida por la Gerencia de la Unidad Gerencial de Derecho de Vía de PROVIAS NACIONAL – MTC mediante Oficio N° 3545-2017-MTC/20.15 presentado el 26 de mayo de 2017 (S.I. N° 16475-2017) (fojas 241), en virtud de lo solicitado por ésta Subdirección (Oficio N° 1070-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2017 fojas 222).

13. Que, ha quedado técnicamente demostrado que el área de 21 527,72 m², que representa el 33.81% de “el predio”, dentro de la cual se encuentra inmersa el área descrita en el ítem iv) del Informe Preliminar detallado en el considerando que antecede, forma parte de la vía, por lo que constituye un bien de dominio público en la medida que está destinado a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible; razón por la cual la solicitud de venta directa en relación a la citada área no procede de conformidad con lo señalado en el numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”⁴ concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993⁵.

14. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección se pronunciará respecto de la solicitud de venta directa en relación al área de 42 144,62 m² (representa el 66.19% de “el predio”).

a. En el caso en concreto, corre a fojas 19 a 21 la copia del escrito enviado al Alcalde la Municipalidad Distrital de Ancón presentado por “la administrada”, sobre la cual precisa que se encuentra en posesión sobre “el predio” y que lo viene utilizando para la vivienda de sus asociados. En tal sentido, del aludido documento se colige que “la Asociación” viene destinando “el predio” para los fines de vivienda.

² Máximo organismo formalizador encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, se encuentra realizando los análisis necesarios para su intervención, sobre las áreas que conforman las posesiones informales denominadas “Asociación Popular Lomas de Ancón”, “Asociación Popular La Variante de Ancón” y “Asociación Popular Villamar”, a fin de evaluar la posesión que corresponde a las Asociaciones intervinientes bajo su marco jurídico especial.

³ Decreto Legislativo que Modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta Medidas Complementarias en Materia de Acceso a la Propiedad Formal

⁴ Artículo 2.- De los términos

a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías ferreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

⁵ Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.





RESOLUCIÓN N° 634-2018/SBN-DGPE-SDDI

- b. Tal como se indicó en el ítem ii) del Informe Preliminar, detallado en el décimo segundo considerando de la presente resolución, se ha determinado, en relación al área de 42 144,62 m² (representa el 66.19% de "el predio"), que se encuentra en la Zona de Recreación Pública, la cual se encuentra destinada a áreas verdes; de conformidad con el artículo 6° de la Ordenanza N° 1018-MML, y que resulta incompatible con las actividades residenciales tal como lo señala la Dirección Ejecutiva del Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante el Oficio N° 0537-17-MML-IMP-DE presentado el 5 de mayo de 2017 (S.I. N° 14010-2017) (fojas 228), en virtud de lo solicitado por ésta Subdirección (Oficio N° 1072-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2017 (fojas 223).
- c. En virtud de lo expuesto en el numeral 14.1 y 14.2 del presente considerando, "la Asociación" viene desarrollando actividades con fines de vivienda lo cual resulta incompatible con la zonificación **ZRP**; razón por la cual al haberse determinado que no se cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" la solicitud de venta en relación a dicha área deviene en improcedente.

15. Que, la solicitud de venta directa de "el predio", deviene en improcedente por las razones señaladas en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se debe tener en cuenta que sobre el área detallada en el ítem iii) del Informe Preliminar descrito en el décimo segundo considerando de la presente resolución, COFOPRI viene realizando el proceso formalización en virtud del Decreto Legislativo N.°1202, el cual si bien es cierto se encuentra suspendido también lo es que el citado procedimiento persigue la venta de áreas sobre las cuales se ejerce posesión; por lo que se colige que el citado ente formalizador es el competente para culminar de evaluar el procedimiento de formalización sobre la citada área.

17. Que, no obstante a lo expuesto, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por "la Asociación" (pretensión principal) carece de objeto que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos formulados por "el opositor I" y "el opositor II" a través de los escritos citados en el cuarto y quinto considerando de la presente resolución, así como la inspección solicitada por "el Opositor I", en la medida que éstas constituyen pretensiones accesorias que sólo preexistirán de encontrarse en curso el presente procedimiento.

18. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por "la Asociación", se prescinde de la información solicitada por la Gerencia de la Unidad Gerencial de Derecho de Vía de PROVIAS NACIONAL – MTC mediante el Oficio N° 3127-201-MTC/20.15 a la empresa LOVH Consultores E.I.R.L., de conformidad con lo señalado en el artículo 173° del "T.U.O. de la Ley N.° 27444"⁶.

⁶ Artículo 173.- Omisión de actuación probatoria

Las entidades podrán prescindir de actuación de pruebas cuando decidan exclusivamente en base a los hechos planteados por las partes, si los tienen por ciertos y congruentes para su 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 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 y Desarrollo Urbano Sostenible, la Directiva N.° 006-2014/SBN, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada Informe N.° 968-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de septiembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N.° 750-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de septiembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES VILLAS LOS ANGELES DEL DISTRITO DE ANCON**, representada por el presidente del Consejo Directivo Juan Francisco Moreano Moncada, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°.- Declarar que carece de objeto pronunciarse por las oposiciones presentadas por Elmer Fernández Silva y otros; y, Marleny Herrera Rojas y otros, de conformidad con lo señalado en el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

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

Artículo 4°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución

Regístrese y comuníquese.-
POI 8.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

ASOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES