



## **RESOLUCIÓN N° 753-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de septiembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 694-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS SOL NACIENTE DE LA ZONA 1 JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI**, representada por su presidente Mario Sánchez Sulca, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 37 858,71 m<sup>2</sup>, ubicada al norte de la Asociación de Criaderos Porcinos "Cerro Verde" y al sur del cerro San Francisco, acceso desde la prolongación de la avenida José Carlos Mariátegui, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14080068 del Registro de Predios de la Propiedad Inmueble de Lima, identificado con CUS N° 117520 en el Sistema de Información de Bienes Estatales - SINABIP; 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 15 de junio de 2018 (S.I. N° 22341-2018) la Asociación de Posesionarios Sol Naciente de la Zona 1 José Carlos Mariátegui, representada por su presidente Mario Sánchez Sulca (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" sustentado en la causal c)<sup>1</sup> el artículo 77° de "el

<sup>1</sup> 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

Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia certificada de la Asamblea General Extraordinaria de "la administrada" del 16 de marzo de 2014 (foja 6); **b)** copia certificada de los asientos A00005 y A00006 de la partida registral N° 12437463 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 8); **c)** copia certificada de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PU) del año 2010 y recibo de pago emitidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, con sello de cancelación del 23 de diciembre de 2010 (foja 15); **d)** copia certificada de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PU) del año 2013 emitidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (foja 19); **e)** copia certificada de recibos de pago por concepto de arbitrios e impuestos prediales de los años 2016, 2015, 2014, 2012, 2011, 2010 y 2017, emitidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, con sellos de cancelación del 17 de marzo de 2016, 15 de abril de 2015, 22 de enero de 2014, 28 de diciembre de 2012, 28 de febrero de 2011, 23 de diciembre de 2010 y 19 de abril de 2017 (foja 22); **f)** copia certificada de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PU) del año 2015, emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (foja 37); **g)** copia certificada de la Constancia de Posesión N° 6522-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 3 de diciembre de 2010 (foja 40); **h)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 125-2009-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 10 de marzo de 2009 (foja 41); **i)** copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 284-2008/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, sin fecha (foja 43); **j)** copia certificada de la Carta N° 003-2010-ODAJUP-P-CSJCÑ/PJ emitida por la Corte Superior de Justicia de Cañete, el 31 de mayo de 2010 (foja 45); **k)** copia certificada de la Escritura Pública N° 003-2004 de compra venta que otorga Franco Williams Rulle Sandoval a favor de "la administrada", del 12 de marzo de 2004 (foja 48); **l)** copia simple de la denuncia de usurpación presentada por "la administrada" ante esta Superintendencia (foja 59); **m)** copia simple de las solicitudes presentadas por "la administrada" ante la Municipalidad de Villa María del Triunfo, con sello de recepción del 12 de junio de 2018, 26 de setiembre de 2017 (foja 62); **n)** copia certificada del Certificado de Zonificación y Vías N° 01618-2015-MML-GDU-SPHU emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 19 de junio de 2015 (foja 77); **o)** copia simple de la solicitud de primera inscripción de dominio presentada por "la administrada" ante esta Superintendencia (foja 81); **p)** copia simple del Oficio N° 064-2017-SGPUCOPHU emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 2 de febrero de 2017 (foja 87); **q)** copia simple de la constancia de denuncia presentada ante la Policía Nacional del Perú (foja 107); **r)** copia simple de la Constancia Catastral N° 064-2013-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 10 de junio de 2013 (foja 115); **s)** memoria descriptiva respecto de un área de 20 988,30 m<sup>2</sup>, suscrito por el ingeniero civil Manuel Ismael Atahua Bustillos, sin fecha (foja 118); **w)** plano perimétrico y de ubicación de un área de 20 988,30 m<sup>2</sup>, suscrito por el ingeniero civil Manuel Ismael Atahua Bustillos, de mayo de 2018 (foja 119); y, **x)** copia certificada del acta de constatación emitida por el Notario Raúl Fernández Valderrama, el 22 de octubre de 2016 (foja 121).

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").

predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente 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° 753-2018/SBN-DGPE-SDDI**

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretenden 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 complemente 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 854-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2018 (foja 127) mediante el cual, se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14080068 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (foja 131); **ii)** la documentación presentada por "el administrado" para sustentar su ocupación, corresponde a un predio de un área de 20 988,30 m<sup>2</sup>, área que se superpone en 15 239,11 m<sup>2</sup> con "el predio"; y, **iii)** se encuentra sobre zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, por lo que, el uso dado por "el administrado" es incompatible con la zonificación asignada.

12. 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.



13. Que, de acuerdo a lo señalado por “la administrada” en el numeral 5 de su solicitud de venta directa (foja 3) sobre “el predio” han realizado construcciones de material noble y de madera, asimismo, ha constatado la arborización y sembrado de plantas; según consta en Acta de Constatación emitida por el Notario Raúl Fernández Valderrama, el 22 de octubre de 2016 (foja 121) se señala que sobre “el predio” se observaron algunas viviendas ocupadas cercadas con muros de ladrillos y otros con madera con plantaciones de vegetación; y, de acuerdo a lo indicado en el Oficio N° 064-2017-SGPUCOPHU emitido por la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 2 de febrero de 2017 (foja 87), “el predio” ya cuenta con plano visado para la obtención de servicios básicos, aprobado mediante Resolución Gerencial N° 125-2009-GDU/MVMT. De lo cual se colige que “la administrada” pretende ocupar “el predio” para fines de vivencia.



14. Que, de acuerdo al Informe Preliminar señalado en el décimo segundo considerando de la presente resolución, según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1084-MML, “el predio” se encuentra totalmente 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 (...);” por lo que se concluye que la zonificación sobre la que recae “el predio”, es incompatible al uso que “la administrada” pretende realizar sobre el mismo (vivencia). Y a mayor abundamiento, está expresamente señalado que está prohibida la ocupación sobre estas áreas.



15. 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” es incompatible con la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP; motivo por el cual su solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, finalmente mediante escrito presentado el 23 de agosto de 2018 (S.I. N° 31436-2018) (foja 133) “la administrada” solicita la agilización de su solicitud, y adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la Carta N° 199-2018-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 3 de agosto de 2018 (foja 134); **b)** solicitud presentada por “la administrada” ante la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 23 de agosto de 2018 (foja 136); y, **c)** copia simple de constancia de presentación de queja presentado ante la Defensoría del Pueblo (foja 139).

17. 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.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 753-2018/SBN-DGPE-SDDI**

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° 1101-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 885-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2018.



### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS SOL NACIENTE DE LA ZONA 1 JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI**, representada por su presidente Mario Sánchez Sulca, 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 séptimo considerando de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

POI 8.0.1.8



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