



## **RESOLUCIÓN N° 758-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de septiembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 413-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO EL MIRADOR DEL VALLE**, representada por Magdalena Elizabeth Milla Oro, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 119 734,32 m<sup>2</sup>, ubicada en la parte alta del cerro entre laderas de Chillón y La Ensenada, distrito de Puente Piedra, 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 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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 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 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 mayo de 2018 (S.I. N° 17790-2018) la **ASOCIACION DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO EL MIRADOR DEL VALLE**, representada por Magdalena Elizabeth Milla Oro (en adelante "la Asociación") solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** memoria descriptiva emitida en octubre de 2016 (foja 2 y 3); **2)** plano de ubicación emitido en marzo de 2017 (foja 4); **3)** copia de la partida registral N° 13974347 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 5 al 7); y, **4)** copia de los Documentos Nacional de Identidad de los asociados (fojas 8 al 91).





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 numeral 5.2) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión de 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 elaboró el Informe Preliminar N° 557-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2018 (foja 92) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 35 525,43 m<sup>2</sup> (29,67% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, en la partida registral N° P01066974 de la Oficina Registral de Lima (fojas 121); **ii)** 29 178,62 m<sup>2</sup> (24,37% de "el predio") se encuentra afectado en uso a favor del Concejo Provincial de Lima destinado a relleno sanitario en mérito de la Resolución Suprema N° 0121-79-VC-5600 (fojas 130); **iii)** 39 961,70 m<sup>2</sup> (33,37% de "el predio") se encuentra inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 70600936 de la Oficina Registral del Callao (fojas 98), la cual corresponde a la jurisdicción del distrito de Puente Piedra; **iv)** 11,56 m<sup>2</sup> (0,01% de "el predio") se encuentra inscrita a favor del Estado, partida registral N° 70600936 de la Oficina Registral del Callao (fojas 98), se encuentra en el distrito de Ventanilla; **v)** 15 056,95 m<sup>2</sup> (12,58% de "el predio") se encuentra dentro un ámbito sin inscripción registral; **vi)** 119 722,76 m<sup>2</sup> (99,99% de "el predio") cuenta con zonificación protección y tratamiento paisajista, de conformidad con el plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1105-MML, y 11,56 m<sup>2</sup>, área que se encuentra ubicada en el distrito de Ventanilla, no cuenta con zonificación de conformidad con las Ordenanzas Municipales N° 00018-1995/MPC y 0002-2010/MPC.







## **RESOLUCIÓN N° 758-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, en relación al área de 35 523,43 m<sup>2</sup> (29,67% de “el predio”), se advierte que no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, dado que se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, por cuanto no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente resolución.



12. Que, respecto al área de 29 178,68 m<sup>2</sup> (24,37% de “el predio”), se determinó que se encuentra inscrita a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI recae sobre el que recae un acto de administración (afectación en uso) otorgado a favor del Concejo Provincial de Lima, por lo que constituye un bien de dominio público que no se encuentra bajo la administración de esta Superintendencia, de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>2</sup>, por lo tanto no pueden ser materia de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.



13. Que, en cuanto al área de 15 056,95 m<sup>2</sup> (12,58% de “el predio”), se ha determinado que, no cuenta con inscripción a nombre del Estado, representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”<sup>3</sup>, concordado con la normativa indicada en el séptimo considerando de la presente resolución.

14. Que, por otro lado, el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Base de la Descentralización” concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”; establece que son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción. En relación a los bienes de dominio privado del Estado ubicados en el Callao, como es el caso de los 11,56 m<sup>2</sup> (0,01% de “el predio”) y no constituye un bien de alcance nacional ni se encuentra comprendido para un proyecto de interés nacional, corresponde que el Gobierno Regional del Callao cualquier requerimiento que implique su disposición al ser competente, de conformidad con la normativa señalada en el presente considerando y de la Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA del 2 de diciembre de 2016.



<sup>1</sup> Artículo 73.- 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.

<sup>2</sup> Artículo 2° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:  
(...)

a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, 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.

<sup>3</sup> Artículo 48°.-

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  
(...)



15. Que, ahora bien, respecto al área de 39 961,70 m<sup>2</sup> (33,37% de “el predio”) inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 70600936 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y ubicada en el distrito de Puente Piedra provincia de Lima, corresponde que esta Subdirección proceda a evaluar la petición de venta directa en la medida que se encuentra dentro de nuestra competencia. En tal sentido, “la Asociación”, solicita la venta directa señalada en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual se advierte 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 deberán concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

16. Que, mediante la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, “la Asociación” señala que viene ejerciendo la posesión de “el predio” con fines de vivienda



17. Que, tal cómo se indicó en el Informe Preliminar descrito en el décimo considerando de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” se encuentra en **Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP)**, el cual prohíbe la ocupación de áreas calificadas como tal, así como la de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física, de conformidad con el artículo 8° de la Ordenanza N° 1105-MML, de lo que se colegie que no es compatible con el destino de vivienda dado por “la Asociación”.



18. Que, en virtud de lo expuesto, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 35 523,43 m<sup>2</sup> (29,67% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, por tanto no puede ser objeto de disposición por parte de esta Superintendencia, de conformidad con la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente resolución; ii) 29 178,68 m<sup>2</sup> (24,37% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y afectado en uso a favor del Concejo Municipal de Lima y constituye un bien de dominio público, por lo tanto no puede ser objeto de disposición por parte de esta Superintendencia; iii) 15 056,95 m<sup>2</sup> (12,58% de “el predio”), no cuenta con inscripción registral, por lo que no puede ser materia de disposición por parte de esta Superintendencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 48° de “el Reglamento”, iv) corresponde al Gobierno Regional del Callao evalúe la petición de venta directa del área de 11,56 m<sup>2</sup> (0,01% de “el predio”) por ser de su competencia, y, v) 39 961,70 m<sup>2</sup> (33,37% de “el predio”), cuenta con zonificación de protección y tratamiento paisajista (PTP), zonificación que es incompatible con la actividad que viene realizando “la Asociación” (vivienda).



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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 10-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2018; y, los Informes Técnicos Legales N° 888, 889 y 890-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2018.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 758-2018/SBN-DGPE-SDDI**



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO EL MIRADOR DEL VALLE**, representada por Magdalena Elizabeth Milla Oro, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 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