

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 989-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 373-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVO JERUSALÉN** representada por su presidente Esteban Aragón Mendoza, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 615 958,27 m², ubicado en el Sector Pampapacta, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, 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 18 de mayo de 2017 (S.I. N° 15400-2017) la Asociación de Vivienda Nuevo Jerusalén representada por su presidente Esteban Aragón Mendoza (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" (foja 1) invocando la causal c) del Artículo 77 del "Reglamento". Para tal efecto, entre otros, adjunta: **1)** copia simple del escrito 16 del Expediente Judicial N° 093-2010, emitido por el Juzgado Civil Transitorio de Lurín, el 18 de enero de 2017 (foja 3); **2)** copia simple de la Resolución N° 18 del Expediente Judicial N°0093-2010-0-3003-JM-CI-01 emitido por el Juzgado Civil Transitorio de Lurín, el 15 de diciembre de 2016 (foja 4); **3)** copia simple del escrito presentado ante esta Superintendencia el 26 de setiembre de 2014 (S.I. N° 21058-2014) (foja 5); **4)** copia simple del Oficio N° 364-2014-VIVIENDA-VMVU/DGPRVU presentado ante esta Superintendencia el 8 de octubre de 2014 (S.I. N° 21675-2014) (foja 12); **5)** copia simple del Oficio N° 61-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de enero de 2015 (foja 14); **6)** copia simple del Oficio N° 234-2017/SBN-SG-UTD del 24 de febrero de 2017 (foja 16); **7)** copia simple de la Constancia de Contribuyente N° 002-2017-GRAT/MDSDO emitida por la Municipalidad Distrital de Santo Domingo de los Olleros - de Huarochirí, el 15 de mayo de 2017 (foja 19); **8)** copia simple de Determinación de Arbitrios 2017 (HR y PR) emitido por la Municipalidad Distrital de Santo



Domingo de los Olleros (foja 20); **9)** copia simple de la Constancia de No Adeudo N° 007-2017-GRAT/MDSDO-PH emitida por la Municipalidad Distrital de Santiago de los Olleros, el 15 de mayo de 2017 (foja 23); **10)** copia simple de recibos de pago emitidos por la Municipalidad Distrital de Santiago Domingo de los Olleros, con sello de cancelación el 15 de mayo de 2017 y el 19 de junio de 2013 (foja 24); **11)** copia simple de la memoria descriptiva de trazado y lotización de "la administrada" suscrito por el ingeniero Luis Hernán Martínez Blas (foja 31); **12)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por SUNARP, el 11 de diciembre de 2013 (foja 34); **13)** copia simple de la Constancia de Posesión emitida por la Asociación de Agricultores y Ganaderos Pampapacta a favor de Domingo Mamani Ponce, el 21 de noviembre de 2009 (foja 37); y, **14)** copia simple del plano topográfico de "el predio", suscrito por la arquitecta Teresa Isabel Feijoo Levano (foja 37).



4. 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, de manera excepcional, objeto de compraventa directa, encontrándose, los supuestos, para este efecto, previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados en 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, el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", establece 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. Asimismo, 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.



6. Que, de las normas antes glosadas, se desprende 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".

7. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta Subdirección -Unidad Orgánica competente- procede 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 6.3) de la "Directiva".



8. 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, los requisitos formales que exige la venta directa (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 767-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2017 (foja 39), el cual concluye que los documentos técnicos presentados no corresponden al predio materia de venta directa del área de 42 253,00 m²; por lo que mediante Oficio N° 1680-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio de 2017 (foja 40), en adelante "el Oficio", se solicitó a "la administrada" presentar: **i)** documentación técnica correspondiente al predio materia de solicitud; y, **ii)** documentación que acredite la posesión que ejercería sobre el predio materia de solicitud desde antes del 25 de noviembre de 2010, en cumplimiento de lo regulado para la causal c) de venta directa invocada en su solicitud; otorgándosele el plazo de quince



RESOLUCIÓN N° 989-2018/SBN-DGPE-SDDI

(15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) para subsanar las observaciones formuladas, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud.

10. Que, según cargo obrante a fojas 41, "el Oficio" fue notificado el 21 de julio de 2017 (foja 41) al presidente de "la administrada"; siendo el plazo para la subsanación de las observaciones el 17 de agosto de 2017.

11. Que, mediante escrito presentado el 11 de agosto de 2017, es decir dentro del plazo otorgado (S.I. N° 26633-2017) (foja 42) "la administrada" presentó, entre otros: **1)** copia certificada de la Carta N° 012-2017-GRAT/MDSDO/PH emitida por la Municipalidad Distrital de Santo Domingo de los Olleros, del 31 de julio de 2017 (foja 49); **2)** copia certificada de la solicitud presentada por Domingo Mamani Ponce ante la Municipalidad Distrital de Santo Domingo de los Olleros (foja 50); **3)** copia certificada del recibo de Tesorería emitido por la Municipalidad Distrital de Santo Domingo de los Olleros, con sello de cancelación del 14 de junio de 2013 (foja 51); **4)** copia certificada de la Constancia de Posesión emitida por la Asociación de Agricultores y Ganaderos Pampapacta a favor de Domingo Mamani Ponce, el 21 de noviembre de 2009 (foja 52); **5)** copia certificada de la Carta de Entrega N° 001-2007/PCD-AAGP emitida por la Asociación de Agricultores y Ganaderos Pampapacta a favor de Domingo Mamani Ponce, el 21 de enero de 2007 (foja 53); **6)** copia certificada de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PR) emitida por la Municipalidad Distrital Santo Domingo de los Olleros, con sello de recepción el 19 de junio de 2013 (foja 54); **7)** copia certificada de la Constancia de Contribuyente N° 002-2017-GRAT/MDSDO emitida por la Municipalidad Distrital de Santo Domingo de los Olleros, el 15 de mayo de 2017 (foja 58); **8)** copia certificada de la Constancia de No Adeudo N° 007-2017-GRAT/MDSDO-PH emitida por la Municipalidad Distrital de Santo Domingo de los Olleros, el 15 de mayo de 2017 (foja 59); **9)** copia certificada de la Constancia de Posesión N° 168-2013-GDUR-MDSDO emitida por la Municipalidad Distrital de Santo Domingo de los Olleros, el 2 de octubre de 2013 (foja 61); **10)** copia simple del Acta de Constatación emitida por el Juzgado de Paz de Punta Hermosa, el 20 de setiembre de 2017 (foja 63); **11)** copia simple de la Declaración Jurada de Autovaluo de Impuesto Predial (HR y PR) 2013, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007 emitida por la Municipalidad Distrital de Santo Domingo de los Olleros (foja 65); y, **12)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero geógrafo Edward Irwin Faustino Vicente, de agosto de 2017 (foja 148).

12. Que, de la revisión de la documentación técnica, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 031-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2017 (foja 149), mediante el cual se concluyó que "el predio" se superpone de la siguiente manera: **i)** un área de 16 798,87 m² (39.76%) a los predios inscritos a favor del Estado en la partida registral N° 49059060 del Registro de Predios de Lima (foja 165) y a favor de la Compañía Explotadora Punta Hermosa Sociedad Anónima en la partida registral N° 46481135 del Registro de Predios de Lima (foja 196), la cual en su asiento D00001 consigna una anotación preventiva de inicio de trámite de formalización de reversión de terreno eriazos a favor del Estado (foja 197), no se registra inscripción definitiva; **ii)** el saldo de área de 25 454,13 m² (60.24%) en área inscrita a favor de terceros; **iii)** asimismo, se encuentra en el ámbito de la Comunidad Campesina de Cucuya inscrita en la partida registral N° 11069102 del Registro de Predios de Lima. Cabe señalar que la partida registral de propiedad del Estado es la más antigua; y, **iv)** totalmente dentro del ámbito del área de 8 000 hectáreas destinadas al desarrollo del Proyecto de Reuso de las Aguas Servidas



del Cono Sur de Lima Metropolitana denominada Planta de San Bartolo del Proyecto Mesías, a cargo del Ministerio de la Presidencia y SEDAPAL inscrito en el asiento 3D de la partida registral N° 49059060, de acuerdo al Decreto de Urgencia N° 049-96 y a la Ley N° 27040. Sin perjuicio de lo señalado, de la revisión del certificado de Búsqueda Catastral, del 16 de enero de 2018 (fojas 182-183), esta Subdirección amplió el Informe descrito mediante el Informe Preliminar N° 147-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2018 (foja 187) concluyendo que “el predio” se superpone parcialmente en un área de 25 454,13 m² (60.24%) dentro del predio inscrito en la partida registral N° 12984407 de titularidad de Tierras del Fondo S.A. (foja 200) y el área restante de 16 798,87 m² (39.76%) dentro del predio inscrito en la partida registral N° 49059060 de titularidad del Estado (foja 165) y en ámbito de la partida registral N° 46481135 de titularidad de la Compañía Explotadora Punta Hermosa Sociedad Anónima (foja 196).

13. Que, según la evaluación efectuada “el predio” se encuentra en área que no solo presenta duplicidad registral con propiedad de terceros; sino, que además se encuentra dentro de las 8,000 hectáreas que, mediante el artículo 1° del Decreto de Urgencia N° 049-96, fue declarada intangible para el desarrollo del Proyecto de Reúso de la Aguas Servidas del Cono Sur de Lima Metropolitana a cargo del Ministerio de la Presidencia y de la Empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima-SEDAPAL; norma con fuerza de Ley según el artículo 14 de la Ley N° 27040. A mayor abundamiento, la referida Ley establece en su artículo 10° lo siguiente: *“Declárese la intangibilidad sobre las áreas determinadas, judicial o arbitrariamente, como propiedad del Estado que se encuentren dentro de las 8,000 hectáreas a que hace referencia el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 023-86-VC y Artículo 1 del Decreto de Urgencia N° 049-96, suspendiéndose todo trámite de denuncios, adjudicaciones, concesiones y otros similares sobre las áreas referidas. Quedan excluidas de los alcances de las mencionadas normas, las áreas sobre las cuales el Estado no cuente con titulación”* (el resaltado es nuestro).

14. Que, según lo señalado, “el predio” constituye un área intangible que no puede ser materia de acto de disposición alguno, por encontrarse dentro del ámbito del Proyecto de Reúso de la Aguas Servidas del Cono Sur de Lima Metropolitana; deviniendo, en consecuencia, improcedente la solicitud de venta directa formulada por “la administrada”, debiéndose ordenar su archivo definitivo, una vez consentida la presente resolución.

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; el Informe de Brigada N° 1375-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1174-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVO JERUSALÉN** por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez quede consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I.N° 8.0.1.8



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