

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 402-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de junio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 109-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS DE VIVIENDA PRODUCTIVA SAN MARTÍN DE PORRES DE PUENTE PIEDRA**, representada por su presidente Cristian Jacinto Rojas Príncipe, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 67 605,98 m², ubicada a la altura del Km 26 de la carretera Panamericana Norte, margen izquierda, ruta Lima-Ancón, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, el cual se superpone parcialmente sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13686875 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 99107, 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, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013-VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 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° 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 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 3 de febrero de 2017 (S.I. N° 03435-2017), la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS DE VIVIENDA PRODUCTIVA SAN MARTÍN DE PORRES DE PUENTE PIEDRA**, representada por su presidente Cristian Jacinto Rojas Príncipe, (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: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Cristian Jacinto Rojas Príncipe (fojas 3); **b)** plano perimétrico emitido en agosto de 2015 por el ingeniero civil Luis Alberto Carrasco Vergaray (fojas 5); **c)** memoria descriptiva emitida en agosto de 2015 por el ingeniero civil Luis Alberto Carrasco Vergaray (fojas 7); **d)** copia simple de la partida registral N° 12749450 del Registro de Personas Jurídicas de Lima emitida el 29 de septiembre de 2015 (fojas 21); **e)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 0502-2014/HNAT-GPV-MDPP emitida el 18 de noviembre de 2014 por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 28); **f)** copia simple del certificado de posesión y prehabilitación urbana emitido el 27 de septiembre de 2010 por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 31); **g)** copia simple del impuesto predial (formulario HR y PR) del año 2009 al 2015 recibido el 3 de junio de 2016 por la municipalidad distrital de Puente Piedra (fojas 32).



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 objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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 "el predio", 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 -Unidad Orgánica competente- 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "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 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.

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 nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe de Brigada N° 505-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2017 (fojas 46), en el que se concluye lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 402-2017/SBN-DGPE-SDDI



i) 3 149,98 m² (que representa el 4,66% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 13686875 del Registro de Predios de Lima (fojas 54); de los cuales 1 263,99 m² (que representa el 1,87% de “el predio”) se encuentra en la zona de equipamiento denominada “Otros Usos” (OU), y 1 885,99 m² (que representa el 2,79% de “el predio”) se encuentra en “Zona de Protección y Tratamiento Paisajista” (PTP);

ii) 12 780,86 m² (que representa el 18,90% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de la Policía de Seguridad de la Policía Nacional del Perú en la Partida Registral N° 43349465 del Registro de Predios de Lima (fojas 50); y,

iii) 51 675,14 m² (que representa el 76,44% de “el predio”), no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, sin embargo forma parte de un área de mayor extensión (410 854,74 m²) sobre la cual se dispuso, entre otros, la primera inscripción de dominio a favor del Estado mediante la Resolución N° 832-2016/SBN-DGPE-SDAPE emitida el 16 de septiembre de 2016 por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE; de los cuales 1 961,13 m² (que representa el 2,9% de “el predio”) se encuentra en la Zona de Recreación Pública, 3 588,71 m² (que representa el 5,31% de “el predio”) se encuentra en la zona de equipamiento denominada “Otros Usos” (OU), y 46 125,30 m² (que representa el 68,23% de “el predio”) se encuentra en “Zona de Protección y Tratamiento Paisajista” (PTP). Cabe precisar que, parte del área materia de inmatriculación se superpone además con las partidas registrales N°s 13797052 y 13821038 del Registro de Predios de Lima que se encuentran inscritas a favor del Estado, las cuales no se superponen con el área materia del presente análisis.



11. Que, respecto al Informe de Brigada descrito en el considerando precedente, se ha determinado que existe discrepancia entre el área indicada en los documentos técnicos presentados por “la Asociación” (68 277,40 m²) y el área resultante del desarrollo de cuadro de coordenadas (67 605,98 m²), no obstante esta Subdirección, para efectos de calificar la documentación presentada, ha tomado como referencia esta última, en la medida que mediante esta se ha identificado a “el predio”. Por otro lado, es preciso señalar que si bien es cierto en la memoria descriptiva presentada también se hace referencia a un área de 39 704,63 m², también lo es que dicha área viene siendo materia de evaluación en el expediente N° 549-2016/SBNSDDI.

12. Que, en cuanto al área de 12 780,86 m² que representa el 18,90% de “el predio” para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, de conformidad con lo previsto en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución.

13. Que, en relación al área de 51 675,14 m² que representa el 76,44% de “el



predio”, se ha verificado que la resolución que declara la inscripción de la primera de dominio no se encuentra inscrita, por lo que mediante el memorándum N° 1400-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de mayo de 2017 se solicitó a la SDAPE informe el estado de la citada resolución (fojas 56). En tal sentido, mediante memorándum N° 1907-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de mayo de 2017(fojas 59), nos informa que se encuentra en proceso de rectificación al superponerse con otras partidas registrales (partida registral N° 13797052 y N° 13821038).



14. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, si bien es cierto el área de mayor extensión (410 854,74 m²) se encuentra pendiente de inscripción, también lo es que mediante la resolución se declara su inmatriculación a favor de esta Superintendencia, por lo que se procederá con la evaluación correspondiente a fin de emitir un pronunciamiento que involucra el área de 51 675,14 m² la cual representa el 76.44% de “el predio”.

15. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo y décimo cuarto considerando que antecede, esta Subdirección procederá a pronunciarse sobre el área de 54 825,12 m² que representa el 81.1% de “el predio”, por ser de competencia de esta Superintendencia, la cual ha sido detallada en el ítem i) y iii) del décimo considerando de la presente resolución.

16. Que, en el caso en concreto, “la Asociación” 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 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 una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



17. Que, de la copia simple de la partida registral N° 12749450 (fojas 21) donde se encuentra inscrita “la Asociación”, se señala como sus fines, entre otros, el de contribuir con el saneamiento físico y legal de las viviendas productivas de sus asociados; del escrito presentado el 3 de febrero de 2017 (S.I N° 03435-2017) el presidente de “la Asociación” señala que tienen vivencia en “el predio” (fojas 1); y, en la memoria descriptiva (fojas 12) se indica en la descripción que este cuenta con construcciones de material noble y viviendas precarias. En tal sentido, de los aludidos documentos se colige que “la Asociación” viene destinando “el predio” para los fines de vivienda.

18. Que, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, se ha determinado que en relación al área de: a) 48 011,29 m² (que representa el 71,02% de “el predio”) se encuentra en **Zona PTP**, en la cual se prohíbe la ocupación de áreas que se encuentren bajo esta calificación, así como de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos, promoviéndose solo proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física; b) 1 961,13 m² (que representa el 2,9% de “el predio”) se encuentra en **Zona ZRP**, cuyos usos de suelo se encuentran destinados fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas; y, c) 4 852,7 m² (que representa el 7,18% de “el predio”) se encuentra en la zona de equipamiento denominada “Otros Usos” (**OU**), cuyos usos de suelo son destinados fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados; con lo cual podemos advertir que, sobre las áreas calificadas con este tipo de zonificaciones, no se pueden desarrollar actividades con fines de vivienda, conforme lo establece el artículo 8° de la Ordenanza N° 1105-MML publicada el 5 de enero de 2008 en el diario oficial “El Peruano” y el numeral 6)¹ y 7)² del artículo 101° del



¹ Zona de Recreación Pública (ZRP): Área que se encuentra ubicada en zonas urbanas o áreas urbanizables destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas como: Plazas, parques, juegos infantiles y similares

² Otros Usos o Usos Especiales (OU): Área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 402-2017/SBN-DGPE-SDDI

Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado mediante el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA del 24 de diciembre de 2016, respectivamente.

19. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo séptimo y décimo octavo considerando de la presente resolución, al haber quedado demostrado que el área de 54 825,12 m² que representa el 81,1% de "el predio" se encuentra dentro de la zonificación establecida como: "PTP" - Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, "ZRP" - Zona de Recreación Pública y "OU" - zona de equipamiento denominada Otros Usos, estas resultan incompatibles con el uso de vivienda que "la Asociación" manifiesta viene destinando; razón por la cual la solicitud deviene en improcedente al haberse determinado que no se cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", tal como se indicó en el décimo sexto considerando de la presente resolución.

20. 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 y el Informe Técnico Legal N° 500-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS DE VIVIENDA PRODUCTIVA SAN MARTÍN DE PORRES DE PUENTE PIEDRA**, representada por su presidente Cristian Jacinto Rojas Príncipe, 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 vigésimo considerando de la presente resolución

Regístrese y comuníquese.-
POI 5.2.1.8



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

establecimientos de entidades e instituciones representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos