



RESOLUCIÓN N° 061-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de enero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 880-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **“ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA ESPERANZA DE PUCUSANA”** representada por la presidenta del consejo directivo, Lucía Margarita Navarro Alegre, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 149 193,38 m², ubicado en el distrito de Pucusana, 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 31 de julio de 2018 (S.I. N° 28092-2018) la **“ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA ESPERANZA DE PUCUSANA”** representada por la presidenta de su consejo directivo, Lucía Margarita Navarro Alegre (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”, amparándose en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, bajo el sustento de encontrarse en posesión desde el año 2011 (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia certificada del certificado de vigencia emitido el 26 de junio de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **2)** Plano de ubicación suscrito en julio de 2018 por Ingeniero civil Frank Robert Aranda Párraga con código CIP N° 181136 (fojas 11); **3)** memoria descriptiva suscrita Ingeniero civil Frank Robert Aranda Párraga con código CIP N°





181136 (fojas 11 al 13); **4)** plano de área de aportaciones de julio de 2016 (fojas 14); **5)** Resolución de comisaría N° 041-2018-REGPOL- Lima /DIVPOL-S3-CP.OPC de 19 de abril de 2018 (foja 15 al 17); **6)** copia simple de las cartas DPHC.18.1711468 y DPBT.18.1720974 emitido por el Departamento de Ingeniería y Construcción de Luz del Sur de fecha 04 de abril de 2018 y 26 de abril de 2018(fojas 21 y 22); **7)** plano perimétrico suscrito en julio del 2018 por el Ingeniero Civil Frank Robert Aranda Párraga con registro CIP N° 181136(fojas 23); **8)** plano de lotización de fecha julio de 2018(fojas 24), **9)** Copia simple del libro padrón de socios N° 4 correspondiente a la "Asociación de vivienda Nueva Esperanza de Pucusana"(folios 25 al 678);

4. 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; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, 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.



6. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. 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.



8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 1085-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2018 (fojas 679 al 681), así como se procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyendo, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 55 002,11 m² (representa el 36.87% de "el predio") se encuentra en ámbito del predio de mayor extensión denominado Área Remanente 2A, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° 11529780 del Registro de La Oficina Registral de Lima, identificado con el CUS 37662; **ii)** el área remanente de 94 191,27 m² (representa el 63.13% de "el predio") se encuentra en ámbito del predio de mayor extensión denominado "Área 1", inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° 12469767 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con el CUS 53310; el mismo que en un área de 7 572,98 m² se ve afectado con el derecho de



RESOLUCIÓN N° 061-2019/SBN-DGPE-SDDI

usufructo directo a favor de la Empresa NAVISAN S.A otorgado mediante Resolución N° 292-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de abril de 2018; **iii)** respecto a la zonificación, el área de 7 272.70 m²(4,87 % de “el predio”) presenta zonificación RDM –Residencial de Densidad Media, el cual recae en el CUS 37662; y, el área de 141 920,68 m² (95,13% de “el predio”) presenta zonificación PTP – Zona de Protección y Tratamiento paisajístico de acuerdo al Plano de Zonificación N° (P-01) aprobado mediante Ordenanza N° 1086-MML y que se encuentra distribuida 94 191,27 m² en ámbito del CUS 53310 y 47 729,41 m² en el ámbito del CUS 37662; **iv)** de acuerdo a lo señalado en la Ficha Técnica N° 137-2011/SBN-DGPE-SDS el área de 94 401,92 m² (representa el 63.20 % de “el predio”) se encuentra ocupado desde el 28 de marzo de 2011 por la “Asociación de Vivienda Nueva Esperanza”, aproximadamente por 500 familias y de acuerdo con lo señalado por la “administrada” en su solicitud; y **v)** la “administrada”, no presentó documentación que sustente que viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

9. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “la administrada” peticiona la venta directa amparándose en el numeral c) del artículo 77° del “reglamento”, indicando que ejerce posesión sobre “el predio”, en ese sentido corresponde a ésta Subdirección evaluar su requerimiento en el marco de lo establecido en el artículo 77° de “el Reglamento”, que establece como causales relativas a la posesión las causales c)¹, el cual establece 4 requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el 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.

10. Que, en relación al área de 141 920,68 m² que se superpone con zonificación PTP, es pertinente mencionar que de acuerdo al artículo 8° de la Ordenanza N° 1086-MML, publicada el 26 de octubre de 2007 en el diario Oficial “El Peruano” sólo se permite realizar proyectos de arborización, recubrimiento vegetal , tratamiento paisajista y de protección y seguridad física, estando prohibida la ocupación sobre éstas áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como de las áreas calificadas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En ese sentido sobre dicha área “la administrada” no puede desarrollar actividades con fines de vivienda lo cual sería incompatible con la zonificación PTP; razón por la cual no se cumple con los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, la venta en relación a dicha área deviene en improcedente.

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:

¹ 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 predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente 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.



11. Que, en relación al área de 7 272.70 m² que forma parte del ámbito del predio de mayor extensión denominado "Área Remanente 2A", Inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.º 11529780 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con el CUS 37662, recae sobre zonificación RDM –Residencial de Densidad Media, resultando compatible con el uso vivienda que se le viene destinando a "el predio".



12. Que, en ese contexto corresponde que esta Subdirección determine si el área aproximada de 7 272.70 m², que representa el 4.87% de "el predio", puede ser materia de venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento".

13. Que, en ese contexto "la administrada" ha señalado expresamente en su solicitud de venta (S.I N.º (28092-2018), (Fojas 1 y 2), *que ejerce posesión sobre "el predio" desde el año 2011*, lo que coincide con lo descrito en el Informe Preliminar citado en el octavo considerando de la presente resolución, el cual indica que de acuerdo a lo señalado en la Ficha Técnica N.º 137-2011/SBN-DGPE-SDS del 8 de abril de 2011 elaborada por profesionales de la Subdirección de Supervisión , un área de 94 401,92 m², que representa el 63.2 % de "el predio", se encuentra ocupada por la "Asociación de Vivienda Nueva Esperanza", señalando además que ocupan el terreno desde el 28 de marzo de 2011.



14. Que, es pertinente mencionar que lo indicado en la citada ficha se condice con las imágenes satelitales de la superficie territorial, que esta Subdirección utiliza según lo señalado en el último párrafo del numeral 6.4 de "la Directiva N.º 006-2014/SBN"², en donde se visualiza que en el año 2005 "el predio" se encontraba desocupado y en el año 2011 presenta ocupación parcial de un área aproximada de 95, 603.23 m², con lo cual ha quedado demostrado, que no se cumple con el requisito de antigüedad de la posesión establecida en el literal c) del artículo 77º de "el Reglamento".

15. Que de conformidad con lo señalado en los considerandos precedentes podemos concluir que, el área de 141 920,68 m² (95.13%), se encuentra en PTP, Zonificación incompatible con el uso que viene dando el administrado a "el predio"; y el área de 94 401,92 m² (63.20% de "el predio") se encuentra ocupado desde el año 2011, con lo cual su requerimiento no cumple con los requisitos establecidos para la causal invocada. De lo antes expuesto corresponde declarar improcedente la solicitud de venta de "la administrada" y disponer el archivo definitivo una vez consentida la presente resolución.



16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.º 006-2014/SBN, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe el Informe de Brigada N.º 055-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero del 2019 y los Informe Técnico Legales N.º 0079-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 0082-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2019.

² 6.4 Inspección técnica del predio.

(...)

Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 061-2019/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **“ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA ESPERANZA DE PUCUSANA”**, respecto de “el predio”, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I.N.° 17.1.1.8



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