

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 260-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de marzo de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 978-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA CHAMBALA**, representada por Angel Araujo Ruiz, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 170 888,79 m<sup>2</sup>, ubicado a 50 m del Puente Huachipa sobre el Cerro Matabuey, distrito de San Juan de Lurigancho, 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, 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") 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 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 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 9 de julio de 2014 (S.I. N° 14571-2014), la Asociación Casa Huerta Chambala, representada por Lucila Vigelia Mondalgo Luque de Arrieta (en adelante "la Asociación"), peticona la venta directa de "el predio" invocando el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de la partida registral N° 03000958 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 3); **b)** plano perimétrico y ubicación emitido el 5 de marzo de 2013 (fojas 5); **c)** copia certificada de la partida registral N° 13070595 del





Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **d**) memoria descriptiva emitida el 5 de marzo de 2013 (fojas 8 y 9); **e**) copia de los estados de cuenta, comprobantes de pago y declaraciones de impuesto predial de los años 2000 al 2013 (fojas 10 al 58); **f**) copia simple de la Escritura Pública otorgada por la Comunidad Campesina de Jicamarca a su favor (fojas 59 al 61); **g**) copia de la constancia de posesión N° 2802-09/SGCUC-GOPRI-MLCH emitido por la Municipalidad Distrital de Lurigancho Chosica el 12 de febrero de 2009 (fojas 65); **h**) copia de la denuncia policial (fojas 66); **i**) copia de la partida registral N° 11049870 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 67 y 68); **j**) copia del plano de ubicación - perimétrico emitido en mayo de 2000 (fojas 69 y 70); **k**) copia de la constancia catastral negativa N° 0112-13/SGCUC-GOPRI-MDLCH emitida el 15 de noviembre de 2013 (fojas 71); **l**) copia del acta de asamblea general de los comuneros de la comunidad campesina de Jicamarca (fojas 72 al 76); y, **m**) copia certificada del certificado de posesión emitido por la Comunidad Campesina Jicamarca el 20 de enero de 1999 (fojas 77); y, **n**) copia de la Resolución Directoral N° 0104 suscrita en marzo de 2000 ( foja 79).

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 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 "el Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**

**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 260-2019/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 40-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2016 (fojas 92), que complementa el Informe de Brigada N° 1130-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2015 (fojas 87) y el Informe de Brigada N° 1874-2014/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2014 (fojas 82) según el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente: i) forma parte de un área inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13070595 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 89); y, ii) cuenta con zonificación protección y tratamiento paisajístico, de conformidad con el plano de zonificación de Lima Metropolitana – Lurigancho, aprobado con Ordenanza N° 1099-MML ( foja 88).



11. Que, con escrito presentado el 15 de enero de 2016 (S.I. N° 01180-2016) se apersona Angel Araujo Ruíz como nuevo presidente de “La Asociación” variando además su domicilio procesal en Avenida Paseo de la Republica N° 291, Of. 1005, Int. B, Cercado de Lima ( foja 97 y 98) y señalando ser la propietaria de 17 hectáreas ubicada en Cerro Mata Buey, adquiridas de su anterior propietaria la Comunidad Campesina de Jicamarca; asimismo, adjunta la documentación siguiente: 1) copia certificada de la partida registral N° 03000958 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 100); 2) copia del certificado catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 101); 3) copia del acta de asamblea general de los comuneros de la Comunidad Campesina de Jicamarca (fojas 103 al 107); 4) copia de la Escritura Pública del contrato de compraventa otorgado por la Comunidad Campesina de Jicamarca a su favor (fojas 108 al 111); 5) copia certificada de la partida registral N° 11049870 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 112); 6) memoria descriptiva (fojas 117 al 126); 7) plano perimétrico (fojas 127); 8) copia de la resolución de gerencia de obras privadas N° 42-2010-MDLCH emitida por la Municipalidad Distrital de Lurigancho Chosica el 5 de abril de 2010 (fojas 128); y, 9) copia simple del certificado de jurisdicción N° 30-12/SGCU-GOPRI-MDLCH emitido por la Municipalidad Distrital de Lurigancho Chosica (fojas 130).



12. Que, esta Subdirección procedió evaluar la documentación descrita en el considerando que antecede a través del Informe Preliminar N° 1446-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de diciembre de 2018 (fojas 156) que complementa el Informe de Brigada N° 0110-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017 (fojas 141), determinando que “la Asociación” reformula el área solicitada de 44 718,90 m<sup>2</sup> a 170 888,79 m<sup>2</sup> tal como se indicó en el visto de la presente Resolución, concluyendo lo siguiente: i) 31 899,11 m<sup>2</sup> (18,67% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13070595 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 159); ii) 1 077,40 m<sup>2</sup> (0,63% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13486962 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 160); iii) 473,65 m<sup>2</sup> (0,28% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la sociedad conyugal conformada por Rosa María Pomar de Gómez y Victor Enrique Gómez Caballero (fojas 161); iv) 858,87 m<sup>2</sup> (0,50% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de Elvira Sacio León en la partida registral N° 11049957 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 162 al 164); v) 1 727,10 m<sup>2</sup> (1,01% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de EHA Perú S.A.C. en la partida registral N° 13368832 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 165); vi) 2 528,77 m<sup>2</sup> (1,48% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la sociedad conyugal conformada por Marcelo Poccotay





Pariona y Paula Gloria Soto Corcino en la partida registral N° 11961580 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 167); vii) 132 323,89 m<sup>2</sup> (77,43% de “el predio”) se encuentra dentro de un ámbito sin inscripción registral y sobre la cual en un área de 88 473,41 m<sup>2</sup> (51,77% de “el predio”) se superpone con zona arqueológica “Cerro Matabuey” aprobada por la Resolución Directoral N° 1515/INC; y, viii) “el predio” cuenta con zonificación de protección y tratamiento paisajista, según el plano de zonificación aprobado por la Ordenanza N° 1099, la cual prohíbe ocupación (habilitación y edificación).

13. Que, en relación al área de 5 588,39 m<sup>2</sup> (3.27% 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 de terceros, por tanto no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente resolución.

14. Que, respecto al área de 132 323,89 m<sup>2</sup> (77,43 de “el predio”) se determinó que no cuenta con inscripción registral, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48<sup>1</sup> de “el Reglamento”, debiéndose tener en cuenta además que un área de 88 473,41 m<sup>2</sup> (51,77% de “el predio”) se superpone con zona arqueológica, bien de dominio público, intangible e inalienable. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Patrimonio Estatal – SDAPE evaluar el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”, conforme sus atribuciones.



15. Que, respecto al área de 32 976,51 m<sup>2</sup> (19.30% de “el predio”) que constituye un bien de dominio privado de titularidad del Estado, corresponde que esta Subdirección proceda a evaluar la petición de venta directa. En el caso 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.

16. Que, del certificado de posesión presentado por “la Asociación”, se advierte que “el predio” viene siendo destinado con fines de vivienda y otros.

17. Que, tal como se indicó en el vigésimo considerando de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” cuenta con zonificación de protección y tratamiento paisajista, la misma que prohíbe la ocupación (habilitación y edificación) de conformidad con la Ordenanza N° 1099-MML, resultando incompatible con el uso que viene siendo destinado “el predio”.



18. Que, en ese sentido, la solicitud deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 5 588,39 m<sup>2</sup> (3.27% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de terceros, constituyendo propiedad privada; ii) 132 323,89 m<sup>2</sup> (77,43%) no cuenta con inscripción registral y sobre la cual el área de 88 473 m<sup>2</sup> se superpone con zona arqueológica; y, iii) 32 976,51 m<sup>2</sup> (19.30% de “el predio”) cuenta con zonificación de protección y tratamiento paisajista, zonificación que es incompatible con el destino que viene realizando “la Asociación” (vivienda).

<sup>1</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 (...)

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 260-2019/SBN-DGPE-SDDI**



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 el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N° 006-2014/SBN; la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017; el Informe de Brigada N° 299-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2019 y los Informes Técnicos Legales N° 323 -2019/SBN-DGPE-SDDI y 324 -2019/SBN-DGPE-SDDI y de fecha 18 de marzo de 2019.

### **SE RESUELVE:**



**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud venta directa presentada por la **ASOCIACION CASA HUERTA CHAMBALA**, representado por Angel Araujo Ruiz, en virtud de los argumentos expuestos en la presente.

**SEGUNDO: PONER** en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

**TERCERO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I. 20.1.1.8



  
Arq. **MARIA ROSA QUINTANILLA LARICO**  
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES