



**RESOLUCIÓN N° 757-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de noviembre de 2017

**VISTO:**



El Expediente N° 995-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN NUEVA ESPERANZA (LOMAS DE ZAPALLAL)**, representada por su presidente, Delcio Silvano Macuyama, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 100 007,93 m<sup>2</sup>, ubicado en Lomas Asociación de Vivienda Zona 01, Sector 15 Proyecto Integral Sector Lomas de Zapallal, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, parcialmente inscrito a favor del Estado, en las partidas registrales N° 42647683, N° 12587495, N° 12903680, y N° 12424565 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX ~ Sede Lima, con CUS N° 26225, N° 54192, N° 57238, y N° 53013 respectivamente, 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"); 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 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 Memorando N° 2298-2016/SBN-SG-UTD del 20 de diciembre de 2016, la Unidad de Trámite Documentario – UTD, de esta Superintendencia, nos deriva los escritos presentados el 16 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34967-2016) (fojas 2) y el 20 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35169-2016) (fojas 46), mediante los cuales la Asociación Nueva Esperanza (Lomas de Zapallal), representada por su presidente, Delcio Silvano Macuyama (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", al amparo del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto





presenta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su presidente (fojas 6); **b)** copia simple del contrato privado de transferencia de posesión respecto de un área de 20 433,75 m<sup>2</sup> del 14 de noviembre de 2016 (fojas 31); **c)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" suscrito por el Arq. Jose Luis Chong Chang en diciembre del 2016 (fojas 43); **d)** plano perimétrico Lamina P-01 suscrito por el Arq. Jose Luis Chong Chang en diciembre del 2016 (fojas 45); **e)** certificado literal de la partida registral N° 13754442 del Registro de Personas Jurídicas, en la cual corre inscrita la constitución de "la Asociación" expedida el 14 de noviembre de 2016, por la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX –Sede Lima (fojas 48); **f)** certificado de vigencia de poder de "la Asociación" emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX –Sede Lima (fojas 51); **g)** copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 187-2013-SGCPU-GDUE/MPP expedida el 18 de febrero de 2013, por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 53); **h)** copia legalizada del Certificado de Posesión y Prehabilitación Urbana N° 534554, respecto de un área de 20 433,75 m<sup>2</sup>, emitido el 13 de octubre de 2010, por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra; e, **i)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral respecto de un área de 20 433,65 m<sup>2</sup> expedido el 09 de agosto de 2016 por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX –Sede Lima (fojas 62).

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 "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

6. 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

7. Que, el numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

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.





**RESOLUCIÓN N° 757-2017/SBN-DGPE-SDDI**

9. 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, 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.

10. Que, mediante escrito presentado el 17 de febrero del 2017 (S.I. N° 04898-2017) (fojas 78) el presidente de "la Asociación", Delcio Silvano Macuyama, hace de conocimiento de esta Subdirección, que por intervención de la Policía Nacional del Perú el 06 de enero del 2017, se retiraron de "el predio" de forma voluntaria, asimismo nos informa sobre invasiones sobre el predio que ocupaban.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la Asociación", esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 098-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2017 (fojas 64) y así como del análisis de los antecedentes registrales, se determinó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: 1) 41 748,33 m<sup>2</sup> (41,75 % de "el predio") inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 26225, afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa - Ejército del Perú, de esta área 28 819,25 m<sup>2</sup> (28,82 % de "el predio") se encuentra en ámbito de las Lomas de Carabayllo; 2) 921,45 m<sup>2</sup> (0,92 % de "el predio") inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 12587495 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 54192; 3) 8 138,37 m<sup>2</sup> (8,14 % de "el predio") inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 12903680 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 57238, de esta área 7 755,23 m<sup>2</sup> (7,76% de "el predio"), se encuentra en ámbito de las Lomas de Carabayllo; 4) 19 316,35 m<sup>2</sup> (19,31 % de "el predio") inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 12424565 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 53013, la cual se encuentra totalmente en ámbito de las Lomas de Carabayllo; 5) 8 161,29 m<sup>2</sup> (8,16 % de "el predio") inscrito en ámbito del A.A Centro Poblado 6 de abril, en la partida P01329112 del Registro Predial Urbano de propiedad de terceros; 6) 21 722,13 m<sup>2</sup> (21,72 % de "el predio") en ámbito que no se encuentra registrado a favor del Estado representado por esta Superintendencia, de esta área 5 384,24 m<sup>2</sup> (5,38 % de "el predio") se encuentra en ámbito de las Lomas de Carabayllo; 7) cuenta con zonificación PTP-Protección y Tratamiento Paisajista en 99 552,92 m<sup>2</sup> (99,55 % de "el predio") y Otros Usos - OU en 455,00 m<sup>2</sup> (0,45 % de "el predio") esta última recae sobre la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

12. Que, habiéndose realizado la evaluación técnica de "el predio" se procede a evaluar la misma de conformidad con lo señalado en el noveno considerando de la presente resolución:



## Respecto de la titularidad de “el predio”

13. Que, en virtud, de la evaluación técnica descrita en el considerando décimo primero y de la revisión de las partidas registrales señaladas, se advierte que el **29.88 % de “el predio”** (29 883,42m<sup>2</sup>) (libre de inscripción registral 21,72% e inscrito a favor de terceros 8,16%); no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

14. Que, de conformidad con el sexto considerando de la presente resolución, esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación 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.

15. Que, en el caso en concreto, en virtud de la norma glosada en este apartado y del octavo considerando de esta resolución, para esta Subdirección ha quedado técnica y legalmente demostrado que el 29.88 % de “el predio” no puede ser objeto de venta directa a través del presente procedimiento, en la medida que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, razón por la cual dicha área no puede ser objeto de disposición por esta Superintendencia.

## Respecto a la libre disponibilidad

16. Que, se ha determinado que sobre el área restante que se encuentra inscrita a favor del Estado, en el **69,2% de “el predio”** recaen actos de administración vigentes (afectación en uso a favor del Ministerio de Defensa) y se encuentra en ámbito de las Lomas de Carabayllo.

17. Que, con la afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú, adquiere la condición de bien de dominio público y con ello el carácter de 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>, razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

18. Que, mediante Resolución Ministerial N° 0429-2013-MINAGRI, las Lomas de Carabayllo han sido reconocidas como Ecosistema Frágil, así como inscritas en la lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego, asimismo dicha resolución indica que no pueden ser utilizados con fines agropecuarios u otras actividades que afecten la cobertura vegetal, el uso sostenible y la conservación del recurso forestal.

19. Que, asimismo dada su condición de ecosistema frágil, el artículo 68° de la Constitución Política del Perú establece que el Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas, al igual que la Política Nacional Forestal y de Fauna Silvestre, aprobada mediante Decreto Supremo N° 009-2013-MINAGRI, que señala como objetivo general el contribuir con el desarrollo sostenible del país a través de una adecuada gestión del Patrimonio Forestal y de Fauna

<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.





## **RESOLUCIÓN N° 757-2017/SBN-DGPE-SDDI**

Silvestre de la Nación. En consecuencia, ello implicaría establecer una restricción en cuanto a su disposición, previa determinación de la capacidad de uso mayor de la tierra en la cual se encuentren los recursos forestales; dado que las actividades a realizar en el área deben estar destinadas a la conservación y protección de la diversidad biológica de flora y fauna silvestre.

20. Que, por lo expuesto en los considerandos desarrollados en este apartado el 69,2% de "el predio" no es de libre disponibilidad, razón por la cual dicha área no puede ser objeto de disposición por esta Superintendencia.

### **Respecto a la compatibilidad de uso**

21. Que, de la evaluación desarrollada se ha determinado que sobre el área que se encuentra inscrita a favor del Estado que es de libre disponibilidad y que corresponde al **0.92 % de "el predio"**, cuenta con zonificación PTP-Protección y Tratamiento Paisajista la cual solo es destinada a fines de forestación, de conformidad con Plano de Zonificación del distrito de Puente Piedra, aprobado por Ordenanza N° 1105-MML del 13.12.2007 publicada el 05.01.2008.

22. Que, la causal invocada por "la Asociación" tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución es la establecida en el literal c) del art. 77° de "el Reglamento", la cual, entre otros, establece como requisito que la zonificación establecida sea compatible con el uso para el cual se solicita la venta directa.

23. Que, en el caso en concreto, debemos indicar la zonificación es incompatible con el uso al que viene siendo destinado "el predio" por "la Asociación" que según señala en el escrito desarrollado en el tercer considerando de la presente resolución es vivienda. Por lo tanto, el uso para el cual se está destinando "el predio" no es compatible con la zonificación vigente que solo permite forestación.

24. Que, de conformidad con los argumentos expuestos en los considerandos anteriores, la totalidad de "el predio" no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto, la pretensión de "la Asociación" debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

25. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión la ocupación antes descrita, 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 respecto del 70,12 % de "el predio" que se encuentra inscrito a favor del Estado.

26. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección procederá solicitar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones



para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia respecto del 21,72 % de "el predio" que se encuentra libre de inscripción registral.



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, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N°1535-2017-SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2017; y, los Informes Técnico Legales N° 0929, 0930, 0931 y 0932-2017-SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2017.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN NUEVA ESPERANZA (LOMAS DE ZAPALLAL)**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.



**SEGUNDO.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O. N° 5218



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