



## **RESOLUCIÓN N° 1116-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de diciembre de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 614-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GLORIA SANDRA LOPEZ CURI**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 979,38 m<sup>2</sup>, ubicada en la manzana J, lote 5, Zona Agropecuaria Casa Huerta Anexo 7 Pampa León Nueva Asociación, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.° P03269566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 57953, 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”); 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 4 de agosto de 2017 (S.I. N° 25568-2017) por Gloria Sandra López Curi (en adelante “la administrada”), 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: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 2); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (foja 4); **3)** copia simple de la partida registral N° P03273932 del Registro Predial Urbano de Lima (foja 8 al 10); **4)** memoria descriptiva emitida el 17 de abril de 2017 (foja 13 y 14); **5)** plano perimétrico emitido en abril de 2017 (foja 15); **6)** plano de ubicación y localización emitido en abril de 2017 (foja 17); **7)** plano de ubicación y localización emitida en abril de 2017 (fojas 18); **8)** copia simple del certificado de posesión emitido por la Comunidad Campesina Llanavilla el 1 de junio de 1996 (fojas 22); **9)** copia simple de la constancia de posesión N° 0090-2014-



SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo (fojas 23); **10**) copia simple de la constancia de posesión emitida por la Comunidad Campesina Llanavilla el 9 de mayo de 2002 (fojas 25); **11**) copia simple de los recibos de pago emitidos por Casa Granja Huerta Anexo 7 Pampa León (fojas 27 al 32); **12**) fotografías (fojas 34 al 43); y, **13**) CD-ROOM (fojas 44).

**4.** Que, con escrito presentado el 16 de marzo de 2018 (S.I. N° 08583-2018) "la administrada" solicita se dé celeridad a su solicitud de venta directa (fojas 47); y, mediante escrito presentado el 24 de agosto de 2018 (S.I. N° 31727-2018), "la administrada" solicita se le otorgue una cita con funcionarios de esta Subdirección (fojas 54). En ese sentido, con Oficio N° 2173-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2018 (fojas 113), se le otorgó la cita solicitada.

**5.** 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").

**6.** 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".

**7.** 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 esta 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

**8.** 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.

**9.** 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.

**10.** 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.

**11.** Que, en ese orden de ideas se elaboró el Informe Preliminar N° 1235-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2018 (foja 114) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i**) 910,50 m<sup>2</sup> (92,97% de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º P03269566 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 117); **ii**) 49,87 m<sup>2</sup> (5,09% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03273991 del Registro Predial



## **RESOLUCIÓN N° 1116-2018/SBN-DGPE-SDDI**

Urbano de Lima, y se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, destinado a área verde (fojas 125); iii) 19,01 m<sup>2</sup> (1,94% de “el predio” se superpone con el predio matriz correspondiente a la posesión informal denominada Asentamiento Humano Asociación Civil Parque Industrial Vivienda Taller Villa María del Triunfo inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal en la partida registral N° P03273932 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 129); y iv) se encuentra totalmente sobre zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, de acuerdo al plano de zonificación del distrito de Villa María del Triunfo según Ordenanza N° 1084-MML del 11 de octubre de 2007.



12. Que, en virtud de lo expuesto, se concluye que en virtud de la evaluación descrita en el considerando precedente, se ha determinado que 49,87 m<sup>2</sup> (5,09% “el predio”) constituye un bien de dominio público, toda vez se encuentra vigente la afectación en uso otorgada en favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, para que lo destine como área verde, de conformidad con 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>; por lo tanto, no puede ser objeto de acto de disposición alguno.



13. Que, en relación al área de 19,01 m<sup>2</sup>, (1,94% 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 del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, por tanto no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a la normativa señalada en el octavo considerando de la presente resolución.



14. Que, ahora bien, respecto al área de 910,50 m<sup>2</sup> (92,97% de “el predio”) corresponde determinar si puede ser materia de venta directa 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 del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del 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.

15. Que, de las fotografías presentadas por “la administrada” en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución (fojas 39) como medio probatorio, se advierte que “el predio” viene siendo destinado con fines de vivienda (fojas 23).

<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> 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.

16. Que, de acuerdo al Informe Preliminar señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1084-MML, "el predio" se encuentra superpuesto totalmente en zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista) siendo que el artículo 8° de la referida ordenanza señala expresamente lo siguiente: "Prohibir la ocupación de áreas calificadas como zona de protección y tratamiento paisajista (PTP) así como de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física"; por lo que se concluye que la zonificación sobre la que recae "el predio" prohíbe la ocupación del mismo, por lo tanto es incompatible al uso que "la administrada" pretende realizar sobre el mismo.



17. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 49,87 m<sup>2</sup> (5,09% de "el predio"), se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, por lo tanto no puede ser objeto de disposición por parte de esta Superintendencia; ii) 19,01 m<sup>2</sup> (1,94% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, por lo tanto no puede ser objeto de disposición por parte de esta Superintendencia, de conformidad con la normativa señalada en el octavo considerando de la presente resolución; y, iii) 910,50 m<sup>2</sup> (92,97% de "el predio") cuenta con zonificación de protección y tratamiento paisajista (PTP), zonificación que prohíbe la ocupación en la misma.



18. 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 Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N.º 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1536-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de diciembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1298, 1299 y 1300-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2018.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GLORIA SANDRA LOPEZ CURI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**  
POI 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