



## **RESOLUCIÓN N° 1134-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de diciembre de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 911-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO NUEVO AMANECER DE PUENTE PIEDRA - PERÚ**, representada por Margarita Yois Falcón Salcedo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 74 632,25 m<sup>2</sup>, ubicada a la altura del kilómetro 32 de la Carretera Panamericana Norte de la ruta Lima-Ancón, en el distrito de puente piedra, 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 30 de octubre de 2017 (S.I. N° 38042-2017) la Asociación Asentamiento Humano Nuevo Amanecer de Puente Piedra - Perú, representada por Margarita Yois Falcón Salcedo (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", argumentando que se encuentra en posesión por más de 10 años (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** Oficio N° 5124-2017/SBN-DNR-SDRC del 20 de octubre de 2017 (foja 3); **2)** certificado de búsqueda catastral emitida por esta Superintendencia el 19 de octubre de 2017 (fojas 4); **3)** memoria descriptiva emitida en setiembre de 2017 (foja 6 y 7); **4)** copia simple de la partida registral N° 13953904 del Registro de Personas Jurídicas (foja 9 al 11); **5)** plano perimétrico emitido en setiembre de 2017 (fojas 13); y, **6)** plano de ubicación – localización emitido en setiembre de 2017 (foja 14).



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, 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, 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.

6. Que, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del "Reglamento".

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

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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta directa, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una persona natural o jurídica facultada para realizar dicho acto, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la venta directa (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1386-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2018 (foja 15) concluyéndose respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 175,45 m<sup>2</sup> (0,23% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13821318 de la Oficina Registral de Lima (fojas 19), con CUS 103427; **ii)** 18 931,98 m<sup>2</sup> (25,37% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13285146 de la Oficina Registral de Lima (fojas 20), con CUS 87492; **iii)** 251,51 m<sup>2</sup> (0,34% de "el predio") forma parte de una área de mayor extensión, inscrita a favor de la Comisión Nacional de Formalización de la Propiedad Informal en la partida registral N° P01234722 del Registro Predial Urbano, la cual corresponde a un área de circulación (vías) (fojas 21); **iv)** 55 273,30 m<sup>2</sup> (74,60% de "el predio") se encuentra en un ámbito sin inscripción registral; **v)** 74 380,73 m<sup>2</sup> de "el predio", ha sido ocupado progresivamente, no identificándose ocupación consolidada; en tanto que según la Ficha Técnica N° 0524-2017/SBN-DGPE-SDS elaborada por los profesionales de la Subdirección de Supervisión el 16 de marzo de 2017 (fojas 28), 12 296,68 m<sup>2</sup> (16,48% de 74 380,73 m<sup>2</sup>) se encontraba ocupado por 80 módulos precarios





## **RESOLUCIÓN N° 1134-2018/SBN-DGPE-SDDI**

que pertenecerían a la Asociación Asentamiento Humano Nuevo Amanecer Alfonso Ugarte II; y el área remanente de 62 084,05 m<sup>2</sup> (83,18% de 74 380,75 m<sup>2</sup>) se encontraba desocupada; información que se complementa con la visualización de la imagen satelital de Google Earth al 2011, según la cual a dicha fecha 5 940,07 m<sup>2</sup> (7,95%) se encontraba ocupado; sin observarse elementos que restrinja el acceso a terceros.



**11.** Que, en relación al área de 251,51 m<sup>2</sup>, (0,34% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de COFOPRI en la partida registral N° P01234722 del Registro Predial Urbano (fojas 21), destinado a vías de circulación de Pueblo Joven Laderas de Chillón, el cual constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993<sup>1</sup> y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”<sup>2</sup>, por tanto no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

**12.** Que, respecto al área de 255 273,30 (74,06% de “el predio”) no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48°<sup>3</sup> de “el Reglamento”.



**13.** Que, por otro lado, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “la Asociación” peticona la venta directa alegando ejercer posesión en “el predio”, sin precisar si se acoge a la causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, supuestos en los que por excepción, de acreditar el ejercicio de posesión en “el predio” de titularidad del Estado, procedería una venta directa a favor de particulares.

**14.** Que, ahora bien, la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, establece cuatro 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.



**15.** Que, asimismo, la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, prescribe dos requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben

<sup>1</sup> Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público 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> 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.

<sup>3</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 (...)

concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

16. Que, en virtud de la inspección citada en el décimo considerando de la presente resolución, ha quedado determinado en campo a través de la Ficha Técnica N° 524-2017/SBN-DGPE-SDS que no se cumple con los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por las causales de posesión establecidas en el artículo 77° de "el Reglamento"; en la medida que el área de 12 296,68 m<sup>2</sup> (16,48% de 74 380,73 m<sup>2</sup>) se encontraba ocupada por 80 módulos precarios que pertenecerían a la Asociación Asentamiento Humano Nuevo Amanecer Alfonso Ugarte II, asociación que además no es "la administrada"; y el área remanente de 62 084,05 m<sup>2</sup> (83,18% de 74 380,75 m<sup>2</sup>) se encontraba desocupada; información que se complementa con la visualización de la imagen satelital de Google Earth al 2011, según la cual a dicha fecha 5 940,07 m<sup>2</sup> (7,95%) se encontraba ocupado; sin observarse elementos que restrinja el acceso a terceros.

17. Que, en virtud de lo señalado, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 251,51 m<sup>2</sup> (0,34% de "el predio") se encuentra inscrito a favor de COFOPRI, destinado a vías de circulación, constituye un bien de dominio público, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; y, ii) no existe una posesión consolidada sobre el 74 380,75 m<sup>2</sup> de "el predio", así como tampoco se observa elementos de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros, de conformidad con la Ficha Técnica N° 524-2017/SBN-DGPE-SDS del 16 de marzo de 2017; información que se complementa con la visualización de la imagen satelital de Google Earth al 2011.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 1570-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1317, 1318, 1319 y 1320-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2018.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACION ASENTAMIENTO HUMANO NUEVO AMANECER DE PUENTE PIEDRA**, representada por Margarita Yois Falcón Salcedo, por los argumentos 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**

P.O.I N° 8.0.1.8



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