



RESOLUCIÓN N° 212-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de febrero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 288-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALFREDO JOSUE CASTRO LARICO y CARMEN VERASTEGUI CASTAÑEDA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del predio de 437,20 m², ubicado en el 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 (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 26 de agosto de 2011 (S.I. N° 14598-2011), Alfredo Josué Castro Larico y Carmen Verastegui Castañeda (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa del "el predio", en aplicación de la causal establecida en el literal a) del artículo 77° del "Reglamento" (fojas 1), presentando: **1)** Certificado de Búsqueda Catastral (fojas 2 y 3); **2)** memoria descriptiva (fojas 4 al 6); y, **3)** plano perimétrico (fojas 7).

4. Que, mediante Oficio N° 9491-2011/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2011 (fojas 8), se comunicó a "los administrados" lo siguiente:

"(...)

- Que, conforme a la causal de venta invocada resulta necesaria la Partida registral o instrumento público que permita acreditar colindancia con el predio del Estado.
- Asimismo el Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 25 de agosto de 2011, señala, que conforme al Informe Técnico N° 9946-2011-SUNARP-Z.R. N° IX/OC, el predio se encuentra parcialmente en área inscrita en la Partida N° P02138999. Asiento 20 correspondiendo a área



no lotizada, el saldo se ubica en área donde no se encontró antecedente gráfico registral (zona de cerros).

- En tal sentido, se está efectuando la consulta a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, a fin que evalúe la incorporación a favor del Estado el predio libre de inscripción. Por lo expuesto, luego del saneamiento que realice dicha Subdirección, se evaluará su pedido de venta sobre el referido predio, para lo cual deberá de probar ser el titular del área colindante al referido predio así como su único acceso (...)

5. Que, mediante escrito presentado el 19 de agosto de 2013 (S.I. N° 14831-2013), "los administrados" solicitan reactivación del expediente, al haberse expedido la Resolución N° 088-2013/SBN-SDAPE del 26 de junio de 2013, mediante la cual se resolvió disponer la primera inscripción de dominio a favor del Estado del terreno erizado de 32 769,75 m², ubicado detrás de la "Asociación Pro Vivienda Compradores de Terrenos de Campoy", distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, de acuerdo al plano y memora descriptiva que sustentan la presente resolución (fojas 9-12).

6. Que, con Oficio N° 304-2014/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2014, se observó que "el predio", se encuentra superpuesto (gráficamente): **i)** totalmente en un área de 362.7553 m² (82.97% del área solicitada), con el predio inscrito en la Partida Registral N° 13114381 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, a favor del Estado; **ii)** parcialmente en un área de 66.5866 m² (15.23% del área solicitada), con el predio inscrito en el Tomo 10-H, Fojas 524, Asiento 2, que continúa en la Partida Registral N° 11049870 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a favor de la "Comunidad Campesina de Jicamarca"; **iii)** parcialmente en un área de 7.8729 m² (1.80% del área solicitada), con el predio inscrito en la Partida Registral N° P02138999 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a favor de la "Asociación Pro Vivienda Compradores de Terrenos de Campoy" (Asiento 20 correspondiente al área no lotizada); y **iv)** de la documentación técnica presentada por el administrado, se colige que la propiedad del Estado únicamente recae sobre un área de 362.7553 m².

7. Que, en atención a ello, mediante escritos presentados el 2 y 24 de abril de 2014 (S.I. N° 07048-2014 y 08583-2014), "los administrados" subsanaron las observaciones advertidas, presentando la Copia Literal de la Partida N° P02222445 y manifestando conformidad para seguir con el procedimiento de venta directa por causal de colindancia, respectivamente (fojas 21).

8. Que, mediante Oficio N° 1564-2014/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2014, esta Subdirección solicitó información al Servicio de Parques de Lima – SERPAR, respecto a que si sobre el predio sub materia existe un programa y/o proyecto gestionado por SERPAR ya que de la inspección técnica efectuada en el área el 22 de agosto de 2014, se verificó que en mayor parte del área, está siendo utilizado para arborización. En atención a ello, mediante Oficio N° 617-2014-SERPAR LIMA/SG/MML del 28 de noviembre de 2014 (S.I. N° 26338-2014), SERPAR comunica que no está gestionando ningún programa y/o proyecto en el indicado terreno, toda vez que sólo se realizó dos actividades de arborización con la finalidad de incrementar el arbolado de la ciudad, acción que no se contrapone con el uso del terreno (zona destinada a protección y tratamiento paisajístico determinada mediante Ordenanza de la Municipalidad Metropolitana N° 1081, que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo del distrito de San Juan de Lurigancho (fojas 30).

9. Que, mediante escrito presentado el 28 de noviembre de 2014 (S.I. N° 26306-2014), "los administrados" adjuntan lo siguientes documentos: **i)** Informe de Evaluación de Riesgo N° 66-2012-SGDC-CDE/MDSJL, Ley 29664-2011-SINAGERD (fojas 32 al 38); **ii)** expediente 583-2013-MML/GSC-SMA (fojas 36 al 41); y, **iii)** plano perimétrico (fojas 39).





RESOLUCIÓN N° 212-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. 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 venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del "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").

11. Que, el literal a) del artículo 77° del "Reglamento", establece como una de las causales para la venta directa, la de "colindancia" y "único acceso"; literal que dispone lo siguiente:

"Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos:

- a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél (...).

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

13. 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 -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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5 de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

14. 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.

15. Que, por su parte el numeral 1 del artículo 32° del "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.



16. 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 nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman el Ordenamiento Jurídico. En el caso en concreto "los administrados" peticionan la venta directa de "el predio" en virtud de la causal a) del artículo 77° del "Reglamento", según la cual prescribe dos requisitos: **i)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, **ii)** el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquél; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

17. Que, el 22 de agosto de 2014, la brigada a cargo del presente procedimiento administrativo, efectuó la inspección técnica en el área sub materia, la cual fue recogida en la Ficha Técnica N° 0130-2015/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2015 (fojas 40-41), en la cual se estableció lo siguiente:

"SE PUDO ACCEDER ÚNICAMENTE AL ÁREA MATERIA DE SOLICITUD (418,61 m²), A TRAVÉS DEL LOTE 13A2 DE LA MZ. T1 DE LA ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA COMPRADORES DE TERRENOS DE CAMPOY, DE PROPIEDAD DE LOS SOLICITANTES, EL MISMO QUE COLINDA CON EL ÁREA DE PROPIEDAD DEL ESTADO. A LA FECHA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA SE CONSTATÓ UNA TOPOGRAFÍA ACCIDENTADA, LADERA DE CERRO, LA MISMA QUE PRESENTA PENDIENTE PRONUNCIADA DE 50 A 70 GRADOS DE GRADIENTE TÍPICA DE LOS CERROS QUE CIRCUNDAN EL DISTRITO, LO MISMO QUE DIFICULTA SU EVACUACIÓN EN CASO DE PRODUCIRSE UNA EMERGENCIA (SISMO, HUAYCOS, TORRENTERAS, DESLIZAMIENTOS DE PIEDRAS, INCENDIOS), CONSTITUYENDO UN PELIGRO LATENTE EN DESMEDRO DE LOS POBLADORES QUE SE UBICAN EN LAS PARTES BAJAS DE LA LADERA DEL CERRO. AL SER LA PENDIENTE MUY PRONUNCIADA Y AL ESTAR LA LADERA DEL CERRO CONFORMADA POR ROCAS, PIEDRAS Y MATERIAL SUELTO, SIGNIFICA UN PELIGRO PARA LAS VIVIENDAS QUE SE UBICAN EN LA PARTE BAJA. EL ADMINISTRADO HA REALIZADO CORTE DE TERRENO PARA PODER EDIFICAR UNA EDIFICACIÓN DE DOS PISOS, LA MISMA QUE SE ENCUENTRA CIMENTADA SOBRE EL LOTE 13B1 DE LA MZ. T1 Y PARTE DEL ÁREA MATERIA DE SOLICITUD. EL RESTO DEL ÁREA, LA MAYOR PARTE, MATERIA DE SOLICITUD ESTÁ SIENDO UTILIZADO PARA ARBORIZACIÓN EN CONCORDANCIA CON LA ORDENANZA N° 1081-2007-MML, ZONIFICACIÓN PROTECCIÓN Y TRATAMIENTO PAISAJISTA, ASÍ COMO DE LAS ÁREAS DECLARADAS COMO ZONAS DE RIESGO POR INDECI (MUY ALTO PARA ESTE CASO). A FIN DE EVITAR POSIBLES RIESGOS FÍSICOS TAN SÓLO SE PROMOVERÁN PROYECTOS DE ARBORIZACIÓN, RECUBRIMIENTO VEGETAL, EL ÁREA SE ENCUENTRA DELIMITADA EN SUS LINDEROS POR MURO DE LADRILLO CON COLUMNAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO Y/O MALLA METÁLICA Y/O CERCO DE ALAMBRE DE PUAS SOSTENIDO CON POSTES DE MADERA COLOCADOS A CIERTA DISTANCIA, POR OTRO LADO SE COMPROBÓ QUE EL ADMINISTRADO CUSTODIA ADEMÁS UN ÁREA DE APROXIMADAMENTE 594, 61 M², UBICADA INMEDIATAMENTE EN LA PARTE POSTERIOR DEL ÁREA MATERIA DE SOLICITUD, DELIMITADA CON CERCO DE ALAMBRE DE PÚAS SOSTENIDO CON POSTES DE MADERA COLOCADOS A CIERTA DISTANCIA, EN DICHA ÁREA TAMBIÉN SE HA EJECUTADO ARBORIZACIÓN.

EN RESUMEN, A LA FECHA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA SE PUDO CONSTATAR QUE NO SE PUEDE ACCEDER POR LOS COLINDANTES O DESDE LA PARTE ALTA DEL CERRO, YA QUE NO SE CUENTA CON VÍAS DE ACCESO VEHICULAR NI PEATONAL, NI ESCALERAS, NI CAMINOS APROPIADOS, DICHA ZONA ES INACCESIBLE, SIENDO EL ÚNICO ACCESO DIRECTO A TRAVÉS DEL LOTE 13A2 DE LA MZ. T1 DE LA ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA COMPRADORES DE TERRENOS DE CAMPOY."

18. Que, como parte de la etapa de calificación, mediante el Informe Preliminar N° 1443-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2018, se determinó que "el predio": **1)** no es colindante con la propiedad del Estado inscrita en la Partida Registral N° 13114381 de la Oficina Registral de Lima; y, **2)** cuenta con zonificación PTP – "Protección y Tratamiento Paisajístico", según la OM N° 1081-MML publicada el 7 de octubre de 2007 (fojas 49).





RESOLUCIÓN N° 212-2019/SBN-DGPE-SDDI

19. Que, teniendo en cuenta el diagnóstico técnico, ha quedado demostrado que entre el predio solicitado de propiedad del Estado y el predio de propiedad de “los administrados”, existiría un área no lotizada inscrita en la Partida Registral N° P02138999, a favor de la “Asociación Pro-Vivienda Compradores de Terrenos De Campoy”.

20. Que, como bien se señaló en el décimo considerando de la presente resolución, para la configuración de venta directa por causal de colindancia y único acceso contemplada en el literal a) del artículo 77° del “Reglamento”, podemos colegir que se encuentra compuesta por dos (2) requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta; de no ser así, basta que uno de éstos no se cumpla, para declarar improcedente la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: **a) que colinde con el predio de propiedad del solicitante; y, b) cuyo único acceso directo sea a través de aquél.**



a) Que colinde con el predio de propiedad del solicitante:

Del diagnóstico técnico efectuado en gabinete, señalado en el décimo octavo considerando de la presente resolución, ha quedado técnicamente demostrado que “el predio” solicitado por “los administrados” no colinda gráficamente con el predio de su propiedad; por el contrario, colindan con un área no lotizada inscrita en la Partida Registral N° P02138999, a favor de la “Asociación Pro-Vivienda Compradores de Terrenos De Campoy”. En consecuencia, no se cumple el primer requisito.



b) Cuyo único acceso directo sea a través de aquél:

Teniendo en cuenta la inspección técnica detallada en el décimo séptimo considerando de la presente resolución, se determinó que se pudo acceder a “el predio” a través del predio de propiedad de “los administrados”, ubicado en el Lote 13A2 de la Mz. T1 de la “Asociación Pro Vivienda Compradores de Terrenos de Campoy”, inscrito en la Partida Registral N° P02205489 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. En consecuencia, sí se cumple el segundo requisito.



21. Que, de lo expuesto, ha quedado demostrado que “los administrados” no cumplen conjuntamente con los dos (2) requisitos que deben concurrir obligatoriamente para la causal invocada; razón por la cual al cumplirse solo uno, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “los administrados”, debiéndose disponer el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

22. 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 literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 245-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ALFREDO JOSUE CASTRO LARICO y CARMEN VERASTEGUI CASTAÑEDA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MPPF/reac-jecc
POI N° 20.1.1.6



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