



## **RESOLUCIÓN N° 101-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de febrero de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 632-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ENRIQUETA TACCA GAMARRA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 115,21 m<sup>2</sup> denominado lote 02, Mz. C-1, ubicada 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 - 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 26 de julio de 2016 (S.I. N° 19902-2016), **ENRIQUETA TACCA GAMARRA**, (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de un área de 160 m<sup>2</sup>, la misma que –según indica- forma parte integrante de un lote de terreno de aproximadamente 1 284,54 m<sup>2</sup>, al amparo del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3-4); **b)** copia certificada de la constancia de posesión N° 005370 emitida el 27 de diciembre de 2010 por la Municipalidad Distrital de San Antonio (fojas 5); **c)** copia certificada de la constancia de posesión N° 031 emitida el 23 de diciembre de 2012 por la Asociación de Vivienda “Samuel Matsuda Nishimura” (fojas 6); **d)** copia simple del contrato privado de adjudicación definitiva de lote de terreno suscrito entre Víctor Moisés Palomino representante de la Asociación de Vivienda “Samuel Matsuda Nishimura”, “la



administrada” y Miguel Ángel Tapia Tamara del 23 de abril de 2004 (fojas 7 -9); **e**) constancia de residencia a favor de “la administrada” emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio del 2 de diciembre de 2009 (fojas 10); **f**) copia simple de la constancia de vivencia emitida el 21 de agosto de 2000 por la Asociación de Vivienda “Samuel Matsuda Nishimura” (fojas 11); **g**) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial del año 2004 emitido el 14 de abril de 2010 por la Municipalidad Distrital de San Antonio (fojas 12); **h**) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo del año 2004 (fojas 13-14); **i**) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial del año 2005 emitido el 14 de abril de 2010 por la Municipalidad Distrital de San Antonio (fojas 15); **j**) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo del año 2005 (fojas 16-17); **k**) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial del año 2006 emitido el 14 de abril de 2010 por la Municipalidad Distrital de San Antonio (fojas 18); **l**) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo del año 2006 (fojas 19-20); **m**) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial del año 2007 emitido el 14 de abril de 2010 por la Municipalidad Distrital de San Antonio (fojas 21); **n**) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo del año 2007 (fojas 22-23); **o**) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial del año 2008 emitido el 14 de abril de 2010 por la Municipalidad Distrital de San Antonio (fojas 24); **p**) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo del año 2008 (fojas 25-26); **q**) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial del año 2009 emitido el 14 de abril de 2010 por la Municipalidad Distrital de San Antonio (fojas 27); **r**) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo del año 2009 (fojas 28-29); **s**) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial del año 2010 emitido el 14 de abril de 2010 por la Municipalidad Distrital de San Antonio (fojas 30); **t**) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo del año 2010 (fojas 31-32); **u**) certificado de búsqueda catastral de un área de 1 284,54 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima emitido el 5 de mayo de 2016 por la Zona Registral N° IX- Sede Lima (fojas 33-35); **v**) copia simple de la memoria descriptiva del área de 1 284,54 m<sup>2</sup> suscrito por el Ing. Jesus Sanchez Garcia del 17 de abril de 2015 (fojas 37-38); y, **w**) copia simple del plano de ubicación del área de 1 284,54 m<sup>2</sup> de enero de 2015 suscrito por el Ing. Jesus Sanchez Garcia (fojas 39).



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 objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública **y, excepcionalmente, por 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, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que el administrado que pretende la venta directa de “el predio”, deberá 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 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, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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.



## **RESOLUCIÓN N° 101-2017/SBN-DGPE-SDDI**

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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por “la administrada”, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “la administrada”, se emitió el Informe de Brigada N° 1323-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2016 (fojas 40) y Plano de Diagnostico N° 3112-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2016 (fojas 42); por el cual se concluyó lo siguiente:

“(…)”

4.1 El inmueble de 1 284,54 m<sup>2</sup> que según señala “la administrada” se encuentra “el predio” de 160 m<sup>2</sup> objeto de la solicitud de venta directa, está parcialmente superpuesto en 215,77 m<sup>2</sup> (16,80%) en el ámbito del predio **propiedad de terceros denominado Asociación de Vivienda Samuel Matsuda Nishimura** inscrito en la Partida N° 11442688 del Registro de Predios de Lima; parcialmente inscrito con un área de 54,88 m<sup>2</sup> (4,27%) en la Partida N° 42989908 del Registro de Predios de Lima, **de propiedad de terceros – sucesión intestada a favor de Margarita Farfán Anyosa e hijos** y el saldo de área de 1068,77 m<sup>2</sup> (83,20%) en zona sin antecedentes registrales.

4.2 Asimismo, “el predio” se encuentra parcialmente dentro del ámbito de la Zona Arqueológica denominada “Fortaleza de Campoy”, con Código Único de Enlace – CUE 107.

4.3 “El predio”, utilizado como vivienda, no es compatible con la zona en la que se ubica, correspondiente a la **Zonificación PTP – Protección y Tratamiento Paisajista**, de acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho, aprobado por Ordenanza N° 1081-MML del 04-10-2007  
“(…)”

12. Que, mediante escrito presentado el 10 de octubre de 2016 (S.I. N° 27721-2016), “la administrada”, adjunta nueva documentación técnica en relación a un área de 115,21 m<sup>2</sup> (“el predio”), con lo cual se desprende que reformula el área de su pedido de venta directa. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida en setiembre de 2016 por el Ing. Jesús O. Sánchez García (fojas 50); **b)** plano de ubicación lamina U-01 respecto de “el predio” emitido en setiembre de 2016 por el Ing. Jesús O. Sánchez García (fojas 51); y, **c)** plano perimétrico lamina L-01 respecto de “el predio” emitido en setiembre de 2016 por el Ing. Jesús O. Sánchez García (fojas 52).



13. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede y como parte de la etapa de calificación de la documentación presentada por “la administrada”, se procedió a emitir un nuevo Informe de Brigada N° 52-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 53) del 12 de enero de 2017; por el cual se concluyó lo siguiente:

“(...)

3.1 “La administrada”, en su solicitud, consigna un área de 160,00 m<sup>2</sup>, sin embargo, se verifica que en los nuevos documentos hace referencia a un área de 115,21 m<sup>2</sup>, y que según “la administrada”, corresponde a “el predio”, en ese sentido a efectos de realizar la evaluación indicada, ésta se realizará con el área gráfica de 115,21 m<sup>2</sup>.

(...)”.

“(...)

4.1 De la evaluación técnica efectuada en la Base Gráfica de Propiedades del Estado-SBN, “el predio” que encierra un área 115,21 m<sup>2</sup>, recae en la totalidad de su área (100%) **en ámbito que no se encuentra identificado con Código Único SINABIP (CUS)**.

4.2 De la consulta en la Base Gráfica referencial de Registros Públicos del distrito de San Juan de Lurigancho que obra en esta Superintendencia, “el predio”, se superpone: Totalmente (100%) **en zona donde no se ha identificado información gráfica y no tiene antecedentes registrales**.

4.3 El predio” no se ve afectado por concesiones mineras, comunidades campesinas, áreas naturales protegidas, restos arqueológicos, otras solicitudes de Ingreso, ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario de la SBN.

4.4 De la información presentada por “la administrada” y fuentes consultadas (imágenes de satélite del programa de Google Earth y Plano de Zonificación del distrito San Juan de Lurigancho), “el predio” se ubica en ladera de cerro constituido por vivienda aparentemente ocupado en su totalidad con material de madera, con un entorno de viviendas producto de una posible invasión informal, no advirtiéndose que éste se encuentre delimitado en su totalidad con obra civil de carácter permanente, asimismo, no existe compatibilidad del uso existente de vivienda con la zonificación que presenta **PTP-Zona de Protección y Tratamiento Paisajista**, en tanto que está destinado para fines de arborización, recubrimiento de vegetación y otros según lo establecido en el artículo 8° de la Ordenanza 1081-MML.

(...)”

14. Que, en tal sentido, del informe descrito en el considerando precedente, se advierte de “el predio” lo siguiente: **i) no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y, ii) se encuentra en zonificación PTP Protección y Tratamiento Paisajístico de acuerdo al plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho, aprobado con Ordenanza Municipal N° 1081-MML del 5 de octubre de 2007.**

15. Que, en atención a lo señalado en el décimo tercer y decimo cuarto considerando de la presente resolución ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa de “la administrada” deviene en improcedente toda vez que “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° de “el Reglamento”, el cual dispone que 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; normativa que a su vez debe ser concordada con la norma glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal que evalúe su inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse inscribir el predio a favor del Estado, “la administrada” deberá tener en cuenta que de acuerdo a la zonificación vigente “el predio” se encuentra en zonificación PTP- zona de protección y tratamiento paisajista por lo que es preciso mencionar que, según, el artículo 8° de la Ordenanza N° 1081-MML sobre la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista prohíbe “(...) la ocupación en áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como en las áreas calificadas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 101-2017/SBN-DGPE-SDDI**

de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física". (El subrayado es nuestro)

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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 Técnico Legal N° 116 -2017-SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2017.



### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ENRIQUETA TACCA GAMARRA**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.



**SEGUNDO.-** Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo con lo señalado en el décimo sexto considerando de la presente resolución.

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

### **Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 5.2.1.6.



**ABOG. Carlos Reategui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES