



## **RESOLUCIÓN N° 148-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de marzo de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 657-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **LUIS EDUARDO CHAMBI FURO**, mediante la cual peticiona **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 27 166,25 m<sup>2</sup>, ubicado en la zona de Huarochiri 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 10 de agosto de 2017 (S.I. N° 26537-2017), Luis Eduardo Chambi Furo (en adelante "el administrado"), peticiona la independización y posterior venta directa de 27 166,51 m<sup>2</sup> (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** copia simple de la partida registral N° 13335210 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 3 al 6); **c)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 072-2014-ALC-MDSDO emitido el 10 de diciembre de 2014 por la Municipalidad Distrital de Domingo de los Olleros (fojas 7 al 9); **d)** copia del oficio N° 4484-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de julio de 2017 emitido por esta Superintendencia (fojas 10); **e)** memoria descriptiva del plano perimétrico visado el 5 de noviembre de 2015 por el ingeniero Luis Hernán Martínez Blas (fojas 11 y 12); **f)** copia simple de la memoria descriptiva definitiva de trazado y parcelación del "Fundo Oasis" visado el 5 de noviembre de 2015 suscrito por el ingeniero Luis Hernán Martínez Blas (fojas 13 al 17); **g)** copia simple plano perimétrico P-01 de noviembre de 2016 suscrito por el ingeniero civil Luis



Hernán Martínez Blas (fojas 18); y, **h**) copia simple plano de lotización de noviembre de 2015 LT-01(fojas 19).

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 (en adelante, la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán 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 la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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.

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 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.

10. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Preliminar N° 311-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2017 (fojas 20), según el cual se determinó, que el área solicitada y consignada en los documentos técnicos es de 27 166,51 m<sup>2</sup>; no obstante del desarrollo del polígono y las coordenadas consignadas en los mismos, resulta un área de 27 166,25 m<sup>2</sup>, (“el predio”); razón por la cual se considerará esta área para el presente análisis, en la medida que se encuentra dentro del rango de tolerancia, en ese sentido, se concluye – entre otros – que: **i)** es preciso contar con el certificado de búsqueda catastral, a fin de descartar posibles superposiciones, así como determinar y determinar con certeza la titularidad de “el predio”; toda vez que no es posible determinar la titularidad en la medida que existiría duplicidad registral; y, **ii)** 7572,67 m<sup>2</sup> que representa 27,88 % se encuentra afectando el ancho vial normativo (60,00 m) de la vía arterial normativa 60 (A 01); conforme con el Plano SVM-1999, aprobado con la Ordenanza N° 341-2001.





## **RESOLUCIÓN N° 148-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, para una correcta evaluación del procedimiento y en virtud del Informe de Preliminar descrito en el considerando precedente, esta Subdirección procedió a requerir el Certificado de Búsqueda Catastral a la Zona Registral N° IX- Sede Lima (SUNARP), respecto de "el predio"; en atención a lo solicitado la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima emitió el certificado de búsqueda catastral de fecha 28 de noviembre de 2017, del cual se advierte que "el predio" se encuentra comprendido en el ámbito mayor inscrito en las partidas registrales Nros. 49059060 y 11069102 y parcialmente en el ámbito inscrito en la partida registral N° 46931262 y 46481135 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 86).

12. Que, en virtud del precitado certificado de búsqueda catastral, se emitió el nuevo Informe de Preliminar N° 498-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2017 (fojas 94), el cual concluyó respecto de "el predio" que: **i)** se superpone totalmente dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 49059060 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima con CUS N° 26701, el cual a su vez se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión (8 000,00 ha) declarada intangible para el desarrollo del "Proyecto de Rehúso de las Aguas Servidas del Cono Sur de Lima Metropolitana", en mérito del Decreto de Urgencia N° 049-96 del 19 de julio de 1996, ratificado por Ley N° 27040 la que declara de necesidad pública el desarrollo del citado proyecto; y la expropiación a favor del Estado de 1 371,70 ha, la cual no involucra a "el predio"; **ii)** 13 595,58 m<sup>2</sup> que representa el 50,05 % de "el predio" se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 46481135 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima; **iii)** 13 570,67 m<sup>2</sup> que representa el 49,95% de "el predio" se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 49059060 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima; **iv)** se superpone totalmente dentro del ámbito de la Comunidad Campesina de Cucuya en la partida registral N° 11069102 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima; y, **v)** cabe precisar que sobre "el predio" existen duplicidades con propiedad de terceros.

13. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que si bien "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 49059060, también lo es que éste se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión (8 000,00 ha), declarada intangible para el desarrollo del "Proyecto de Rehúso de las Aguas Servidas del Cono Sur de Lima Metropolitana" de conformidad con el artículo 10° de la Ley N° 27040<sup>1</sup> concordada con el artículo 1° del Decreto de Urgencia N° 049-96 del 19 de julio de 1996<sup>2</sup>;

<sup>1</sup> Ley N° 27040.-Ley que declara de necesidad pública el desarrollo del proyecto de tratamiento y uso de aguas residuales del cono sur de lima metropolitana. Artículo 10.- De la intangibilidad de las propiedades del Estado  
Declárase la intangibilidad sobre las áreas determinadas, judicial o arbitralmente, como de propiedad del Estado que se encuentren dentro de las 8,000 hectáreas a que hace referencia el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 023-86-VC y Artículo 1 del Decreto de Urgencia N° 049-96, suspendiéndose todo trámite de denuncias, adjudicaciones, concesiones y otros similares sobre las áreas referidas. Quedan excluidas de los alcances de las mencionadas normas, las áreas sobre las cuales el Estado no cuente con titulación inscrita.

<sup>2</sup> Artículo 1.- Declárese la intangibilidad de las 8,000 hectáreas a que se refiere el Artículo Primero del Decreto Supremo N° 023-86-VC para el desarrollo del Proyecto de Reúso de las Aguas Servidas del Cono Sur de Lima Metropolitana a cargo del Ministerio de la Presidencia y de la Empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL.



así también, la citada ley dispone que queda suspendido todo trámite de denuncias, adjudicación concesiones y otros similares sobre las áreas que recaen sobre este ámbito; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia en mérito a su carácter de intangible.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto es preciso indicar que además “el predio” se encuentra superpuesto con derechos de propiedad a favor de terceros, los cuales se encuentran inscritos en las partidas registrales N° 46481135 y 46931262 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, así como con la Comunidad Campesina de Cucuya derecho de propiedad que se encuentra inscrito en la partida registral N° 11069102 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, es decir, existe una duplicidad registral<sup>3</sup> (artículo 56° del Reglamento General de los Registros Públicos).

15. Que, habiéndose determinado a través de la presente resolución la improcedencia de la solicitud de venta directa, el pedido de independización - al constituir una pretensión accesoria - también deviene en improcedente.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; la Directiva N° 006-2014/SBN; el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N°158-2018/SBN-DGPE-SDDI y del Informe de Brigada N° 212-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUIS EDUARDO CHAMBI FURO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo 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 (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>3</sup> Artículo 56 - Definición

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.