

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 221-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de abril de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 092-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS NUEVA VILLA NAVARRA** representada por su vice presidente Ángel Lachira Yamunaque, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 615 958,27 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector Pampa Pacta, altura del km. 40 de la autopista Panamericana Sur, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N° 49059060 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima –Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 26701, 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 2 de febrero de 2018 (S.I. N° 03687-2018) la Asociación de Posesionarios Nueva Villa Navarra, representada por su vice presidente Angel Lachira Yamunaque (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia simple de la partida registral N° 13915655 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima (foja 3); **2)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por SUNARP, el 10 de mayo de 2017 (foja 7); **3)** copia simple del Acta de Constatación de Vivencia N° 001-JPPH-2017, emitido por el Juzgado de Paz de Punta

Hermosa, el 31 de mayo de 2017 (foja 11); **4)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 239-JPPH-2013, emitido por el Juzgado de Paz de Punta Hermosa, el 2 de setiembre de 2013 (foja 17); **5)** copia simple de la Constancia Domiciliaria N° 239-JPPH-2013, emitido por el Juez de Paz de Punta Hermosa, el 28 de agosto de 2013 (foja 18); **6)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel, de marzo de 2017 (foja 19); **7)** copia simple del plano de ubicación de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel, de setiembre de 2002 (foja 21); **8)** copia simple del plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero agrónomo Jorge Sanabria Sáenz (foja 22); y, **9)** copia simple del plano de lotización de "el predio" (foja 23).

**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" 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de la "Directiva".

**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, 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° 139-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2018 (foja 24) concluyéndose respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con el área inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 49059060 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, afectada en uso a favor del Ministerio de Defensa por Resolución Suprema N° 300-72-VI-OB del 10 de mayo de 1972 (foja 31); **ii)** se superpone con el área inscrita a favor de





## **RESOLUCIÓN N° 221-2018/SBN-DGPE-SDDI**

la Comunidad Campesina de Cucuya en la Partida N° 11069102 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 33), 8 461.86 m<sup>2</sup> (1.37%) se superpone parcialmente con el área inscrita a favor de terceros en la Partida N°. 49048718 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 34), y 467.98 m<sup>2</sup> (0.08%) con el área inscrita también a favor de terceros en la Partida N° 12424096 del Registro de Predios de Lima (foja 35); **iii)** recae en el ámbito del área de 8 000 hectáreas destinadas al desarrollo del Proyecto de Reuso de las Aguas Servidas del cono Sur de Lima Metropolitana de nominada Planta de San Bartolo del Proyecto Mesías; y, **iv)** se encuentra parcialmente afectado por el trazo del gaseoducto "Gas de Camisea" en un área de 268 332.98 m<sup>2</sup> (43.56% de "el predio").



**11.** Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, corresponde que esta Subdirección evalúe si "el predio" constituye un bien de dominio privado de titularidad del Estado y de libre disponibilidad, con la finalidad de determinar si corresponde continuar el trámite de venta directa petitionado por "la administrada".



**12.** Que, en tal sentido, si bien "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la citada Partida N° 11069102 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 33), también lo es que se superpone con las partidas Ns°. 11069102, 49048718 y 12424096 de titularidad de terceros, existiendo por tanto duplicidad registral<sup>1</sup> (artículo 56° del Reglamento General de los Registros Públicos).

**13.** Que, ahora bien, al encontrarse afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa constituye un bien intangible con la finalidad de garantizar su propiedad y posesión directa, evitando con ello pretensiones de terceros, de conformidad con el artículo 2 del Decreto Supremo N° 024-DE/SG.



**14.** Que, en relación a la superposición con las 8,000 hectáreas, es preciso indicar que a través del artículo 1° del Decreto de Urgencia N° 049-96 se declaró la intangibilidad de 8,000 hectáreas para el desarrollo del Proyecto de Reúso de la 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 y mediante el artículo 14 de la Ley N° 27040 se otorga fuerza de ley al indicado artículo 1° del Decreto de Urgencia N° 049-96. Cabe precisar, que el artículo 10° de la referida Ley N° 27040 prevé: *"Declárese la intangibilidad sobre las áreas determinadas, judicial o arbitrariamente, como 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 denuncios, 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.**"* (el resaltado es nuestro).

<sup>1</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.

15. Que, en virtud de lo señalado en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución, ha quedado demostrado que “el predio” constituye un área intangible que no puede ser materia de acto de disposición alguno, como lo es la venta directa, por encontrarse afectado en uso a favor del sector defensa y al superponerse con el Proyecto de Reúso de la Aguas Servidas del Cono Sur de Lima Metropolitana, deviniendo en improcedente el presente procedimiento, debiéndose ordenar su archivo definitivo, una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante escrito presentado el 6 de abril de 2018 (S.I. N° 12368-2018) (foja 27) “la administrada” solicitó cita ante el Superintendente Nacional de Bienes Estatales, la cual fue atendida el 12 de abril del 2018. Asimismo, mediante escrito presentado el 12 de abril de 2018 (S.I. N° 13158-2018) (foja 30) “la administrada” señala domicilio, el cual será tomado en cuenta para la notificación de la presente resolución.



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° 356-2018/SBN-DGPE-.SDDI del 19 de abril de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 237-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2018.

#### SE RESUELVE:



**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS NUEVA VILLA NAVARRA** representada por su vice presidente Angel Lachira Yamunaque, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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