

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 232-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de abril de 2017

VISTO:

El Expediente N° 599-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **AMADEO CÁRDENAS DEL RIO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 117,31 m² denominado lote 01, 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° 19901-2016), **AMADEO CÁRDENAS DEL RIO**, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de un área de 160 m², la misma que –según indica- forma parte integrante de un lote de terreno de aproximadamente 1 284,54 m², al amparo del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **b)** copia certificada de la constancia de posesión N° 005411 emitida el 27 de diciembre de 2010 por la Municipalidad Distrital de San Antonio (fojas 4); **c)** copia simple del contrato privado de adjudicación definitiva de lote de terreno otorgado por Víctor Moisés Palomino Erce representante de la Asociación de Vivienda "Samuel Matsuda Nishimura", a su favor y el de Luz Marleni Lezma Chuquilin el 23 de abril de 2004 (fojas 5); **d)** copia simple de la constancia de residencia otorgado a su favor por la Municipalidad Distrital de San Antonio



el 27 de noviembre de 2009 (fojas 8); **e**) copia simple de la constancia de vivencia emitida el 21 de agosto de 2000 por la Asociación de Vivienda "Samuel Matsuda Nishimura" (fojas 11); **f**) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo del 2004 (fojas 12); **g**) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial del 2004 cancelado el 29 de abril de 2011 ante la Municipalidad Distrital de San Antonio (fojas 14); **h**) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo del 2005 (fojas 15); **i**) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial del 2005 cancelado el 29 de abril de 2011 ante la Municipalidad Distrital de San Antonio (fojas 17); **j**) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo del 2006 (fojas 18); **k**) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial del 2006 cancelado el 29 de abril de 2011 ante la Municipalidad Distrital de San Antonio (fojas 20); **l**) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo del 2007 (fojas 21); **m**) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial del 2007 cancelado el 29 de abril de 2011 ante la Municipalidad Distrital de San Antonio (fojas 23); **n**) certificado de búsqueda catastral de un área de 1 284,54 m² 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 25); **o**) copia simple de la memoria descriptiva del área de 1 284,54 m² suscrito por el Ing. Jesús Sanchez Garcia el 17 de abril de 2015 (fojas 30); y, **p**) plano perimétrico del área de 1 284,54 m² de enero de 2015 suscrito por el Ing. Jesús Sanchez Garcia (fojas 32).

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".

4

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.

4

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 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 "el administrado", de conformidad con "el Reglamento", "el TUPA de la SBN", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



RESOLUCIÓN N° 232-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 1356-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2016 (fojas 33) y Plano de Diagnostico N° 3151-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2016 (fojas 35); por el cual se concluyó lo siguiente:

(...)

4.1 De la evaluación técnica efectuada en la Base Gráfica de Propiedades del Estado-SBN, se verifica que el inmueble de 1 284,54 m² en cuyo ámbito dice “el administrado” se encuentra área solicitada de 160,00 m², se superpone en **ámbito que no se encuentra registrado como propiedad del Estado**, en tanto que, de lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral y la Base Gráfica de Registros Públicos del distrito de Ate, se superpone:

- Parcialmente con un área de 161,10 m² (12,53%), en ámbito de mayor extensión (54 271,84 m²), inscrito a favor de la **Asociación de Vivienda Samuel Matsuda Nishimura** en la Partida N° 11442688 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima.
- Parcialmente con 54,88 m² (4,27%) en ámbito de las Partidas N° 42989908 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima inscrito a favor de **Margarita Farfán Anyosa e hijos mediante sucesión intestada y en la Partida N° 11442688** del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, inscrito a favor de la **Asociación de Vivienda Samuel Matsuda Nishimura**, por lo que se advierte la existencia de duplicidad registral entre estas partidas.
- Y el saldo de área de 1 068,77 m² (83,20%) en zona donde no se ha identificado información gráfica y no tiene antecedentes registrales.

4.2 Asimismo, “el predio” se encuentra parcialmente con 558,12 m² (43,45 %) dentro del **Sitio Arqueológico “Fortaleza de Campoy”**, declarado como Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Directoral Nacional N° 227-/INC del 11.08.1998 y de conformidad con el Plano (Lamina N° 01) aprobado con R.D.N. N° 194/INC -2006.

4.3 El inmueble de 1 284,54 m², donde se ubica “el predio”, se encuentra en su totalidad dentro del ámbito de la Zonificación correspondiente a **PTP – Zona de 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.

(...)

11. Que, mediante escrito presentado el 10 de octubre de 2016 (S.I. N° 27719-2016), “el administrado”, adjunta nueva documentación técnica de “el predio” entre la cual se encuentra la siguiente: **a)** memoria descriptiva respecto emitida en setiembre de 2016 por el Ing. Jesús O. Sánchez García (fojas 37); **b)** plano de ubicación lamina U-01 emitido en setiembre de 2016 por el Ing. Jesús O. Sánchez García (fojas 39); y, **c)** plano perimétrico lamina L-01 emitido en setiembre de 2016 por el Ing. Jesús O. Sánchez García (fojas 40).

12. Que, en virtud de la documentación citada en el considerando que antecede y como parte de la etapa de calificación de la documentación presentada por “el administrado”, se procedió a emitir un nuevo Informe de Brigada N° 1583-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2016 (foja 41); por el cual se concluyó lo siguiente:

(...)

4.1 De la evaluación técnica efectuada en la Base Gráfica de Propiedades del Estado-SBN, “el predio” que encierra un área 117,31 m², 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 "el administrado" 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.

(...)"



13. 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; 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.



14. Que, en atención a lo señalado en el décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa de "el administrado" deviene en improcedente toda vez que "el predio" no cuenta con inscripción a nombre del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución y el artículo 48¹ de "el Reglamento". No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal que evalúe su inscripción a favor del Estado.



15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse inscribir el predio a favor del Estado, y de volver "el administrado" a solicitar nuevamente la compraventa directa por la causal c) del art. 77 de "el Reglamento" deberá tener en cuenta de acuerdo a la zonificación vigente "el predio" se encuentra en zonificación PTP- zona de protección y tratamiento paisajista de conformidad con el artículo 8° de la Ordenanza N° 1081-MML, según el cual, 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 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° 0276-2017-SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2017.

¹ Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

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; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 232-2017/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **AMADEO CARDENAS DEL RIO**, 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 cuarto considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 5.2.1.6.



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