



RESOLUCIÓN N° 238 -2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 Abr. 2016

VISTO:

El Expediente N° 678-2014/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **RAFAEL CABREJOS VERA** y **SIMONA MARGOT SÁNCHEZ DE CABREJOS**, representados por su apoderado **CRISTHIAN RAUL ALFREDO SILVA NAVARRO**, mediante la cual peticionan la **PERMUTA** del predio de su propiedad con un área de 5,361.00 m², ubicado en el distrito de Santa Anita, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 12290726 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima (en adelante "el predio 1"), con los predios de propiedad estatal siguientes: **a)** Predio con un área de 129,658.09 m², ubicado en el distrito de Asia, provincia y departamento de Lima, inscrito en la en la Partida Registral N° 21097746 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 41063 (en adelante "el predio 2"); **b)** Predio con un área de 3 086.00 m², ubicado en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Cañete, inscrito en la Ficha N° 310090, continuación en la Partida Registral N° 42172405 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 26048 (en adelante "el predio 3"), y; **c)** Predio con un área de 54 135,94 m², ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y distrito de Lima, inscrito en la en la Partida Registral N° 12783862 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 56028 (en adelante "el predio 4"); 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 19 de marzo de 2014 (S.I. N° 05488-02014), **RAFAEL CABREJOS VERA** y **SIMONA MARGOT SÁNCHEZ DE CABREJOS** (en adelante, "los administrados"), representados por su apoderado **CRISTHIAN RAUL ALFREDO SILVA NAVARRO**, solicitan la permuta predial del "Predio 1" con el "Predio 2", "Predio 3" y "Predio 4" (fojas 2). Para tal efecto, adjuntaron la documentación siguiente: **1)** copia del DNI del apoderado (fojas 5); **2)** copia literal de la partida Registral N° 12960989 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 6); **3)** copia literal de la partida registral N° 12290726 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 10); **4)** planos perimétrico y de ubicación de marzo de 2004 (fojas 19); **v)** memoria descriptiva de marzo de 2014 (fojas 21); **5)** valuación comercial del 11 de marzo de 2014, efectuado por perito tasador Julio Abel Rios Sánchez (fojas 22); **6)** copia simple de la partida registral N° 12290726 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 31); **7)** planos perimétrico y de ubicación de marzo de 2014 (fojas 35); **8)** memoria descriptiva de marzo de 2014 (fojas 37); **9)** valuación comercial del 11 de marzo de 2014, efectuado por perito tasador Julio Abel Rios Sanchez (fojas 38); **10)** copia simple de la Ficha N° 310090, con continuación en la partida registral N° 42172405 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima (fojas 48); **11)** planos perimétrico y de ubicación de marzo de 2014 (fojas 53); **12)** memoria descriptiva de marzo de 2014 (fojas 55); **13)** valuación comercial del 11 de marzo de 2014 (fojas 56 al 65); **14)** copia literal de la Partida Registral N° 12783862 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima (fojas 66); **15)** planos perimétrico y de ubicación de marzo de 2014 (fojas 68); **16)** memoria descriptiva de marzo de 2014 (fojas 70), y; **17)** valuación comercial del 11 de marzo de 2014 (fojas 71).

4. Que, el artículo 81° de "el Reglamento" prevé que la solicitud de permuta deberá ser presentada, por las personas naturales o jurídicas de derecho privado, ante la entidad propietaria del bien o el Gobierno Regional, según corresponda, debiendo acreditar el derecho de propiedad del bien ofrecido en permuta mediante los documentos que correspondan (copia literal de la partida registral respectiva, obtenida con una antigüedad no mayor a treinta -30- días de la fecha de expedición, documentos técnicos, entre otros), así como el valor comercial y será aprobada, previa opinión técnica de la SBN, por Resolución Titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad, sustentada en un informe técnico-legal. Asimismo, su último párrafo prevé la permuta entre entidades públicas, la cual será aprobada, previa opinión técnica de la SBN, por Resolución del Titular del Pliego o máxima autoridad administrativa de la entidad, sustentada en un informe técnico-legal.

5. Que, por otro lado, el numeral 1.5.1) de la Directiva N° 002-2007/SBN, "Procedimiento para la aprobación de la permuta de predios de dominio privado del Estado de Libre disponibilidad", aprobada por Resolución N° 018-2009-SBN del 29 de marzo del 2007 (en adelante, "la Directiva"), señala que **la potestad decisoria de impulsar el trámite de permuta queda reservada a la SBN** y a las entidades públicas de los distintos niveles de gobierno, según sea el caso, **respecto de los predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, que se encuentra bajo su respectiva administración.** Asimismo, el punto 1.5.6) de "la Directiva" dispone que **la permuta se realiza respecto de predios inmatriculados, debidamente saneados física y legalmente.**

6. Que, como parte de la calificación de la solicitud, se emitió el Informe de Brigada N° 965-2014/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2014 (fojas 81), actualizado mediante Informe de Brigada N° 241-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero de 2016 (fojas 95). En este último, se concluyó lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 238 -2016/SBN-DGPE-SDDI

"(...)

4.1 En relación al **predio 1** (5 361,00 m²), ofrecido en permuta, se ha evidenciado lo siguiente:

- Se encuentra inscrito a favor de Rafael Cabrejos Vera y Simona Margot Sánchez de Cabrejos, en la **Partida Registral N° 12290726** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima; observándose en partida registral Asiento D00003, la anotación de demanda por Nulidad de Acto Jurídico, carga que no ha sido levantada.
- De acuerdo al Plano de Zonificación de Usos de Suelo del distrito de Santa Anita, (Ordenanza N° 1025-MML), el predio 1 se ubica en área calificada como Hospital Especializado –H4; y según Plano del Sistema Vial Metropolitano, (Ordenanza N° 341-MML), se encuentra en ámbito de la intersección vial de las Avenidas Carretera Central y Avenida Valdizán. Asimismo, el predio 1 se ubica frente a la vía que formara parte de la Línea 2 del Metro de Lima, no teniéndose conocimiento si se encuentra afectado por dicho proyecto.
- Por otro lado cabe añadir que de las imágenes aéreas de Google Earth (30/09/2015), fotografías adjuntas en el expediente, y lo indicado en el escrito; **el predio 1 se encuentra en posesión del Hospital Hermilio Valdizán.**

4.2 En relación a los predios del Estado, solicitados:

1) **Predio 2 (129 656.09 m²):**

- **El predio 2, se encuentra totalmente en ámbito del inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 21097746** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 41063.
- No se cuenta con información de la LAM en el ámbito del predio 2, sin embargo, del contraste del polígono con las imágenes aéreas de Google Earth, se puede indicar referencialmente que **aprox. el 62,56% (81 118,62 m²) del predio se encontraría en ámbito de Área de Playa y Zona de Dominio Restringido**, aprox. 14 607,55 m² (11,26% del predio) es una formación rocosa que podría encontrarse en ámbito marítimo (posible islote), lo cual deberá ser verificado con la determinación de la LAM; y el área restante de aprox. 33 929,92 m² (26,18% del predio) comprende un área rocosa, donde se ha perdido la continuidad geográfica.
- El predio 2 se encuentra en ámbito del derecho minero N° 010477107, nombre: CHECOS –II, estado: titulado vigente, con el 99,18 % del área del predio y del derecho minero N° 010367406, nombre: CHECOS – I, estado: titulado vigente con el 0,82% del área del predio.

2) **Predio 3 (3 086,00 m²):**

- **El predio 3, se encuentra inscrito a favor del Estado en la Ficha N° 310090, continuación en la Partida Registral N° 42172405** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 26048, siendo de dominio privado.
- Por otro lado, de acuerdo a la Ordenanza N° 1044-MML que aprueba la Zonificación de Usos de Suelo de la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa, el predio 3 se encuentra ubicado totalmente en ZRP (Zona de



Recreación Pública) y dentro del Límite de la Zona de Amortiguamiento de los Pantanos de Villa según INRENA (Decreto Supremo N° 055-2006-AG).

- Revisada la base gráfica de Portafolio, se observa que el predio 3 **se encuentra reservado para permuta predial, seguido con el Exp. N° 902-2014/SBNSDDI (no concluido).**

3) Predio 4 (54 135.94 m2):

- **El predio 4, se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12783862** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 56028.
- De acuerdo al aplicativo SINABIP, el predio 4 **cuenta con un proceso judicial no concluido.**
- Por otro lado, de acuerdo a la Ordenanza N° 1155-MML que aprueba la Zonificación de Usos de Suelo del distrito de Carabaylo, se encuentra en área calificada como Otros Usos.
- Se encuentra parcialmente con un 20.3% en ámbito del derecho minero vigente N° 11020056X01, denominado LOS PRIMOS 85.

4.3 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia.

(...).

7. Que, de acuerdo a lo señalado en el informe técnico precedente y de la revisión de las partidas registrales del “Predio 1”, “Predio 2”, “Predio 3” y “Predio 4”, se indica lo siguiente:

7.1. “Predio 1”

En el Asiento C0004 de la partida registral N° 12290726 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, corre inscrita, desde el 11 de noviembre del 2010, la adquisición del cien por ciento (100%) de acciones y derechos sobre el “Predio 1” a favor de “los administrados”, en virtud de la declaración de sucesión intestada realizada mediante acta notarial del 19 de enero de 2010.

Sin embargo, se observa lo siguiente respecto de “el Predio 1”:

- 1) En el Asiento D00003 de la referida partida, corre inscrita, desde el 28 de noviembre de 2011, una medida cautelar de anotación de demanda correspondiente al proceso judicial iniciado por el Ministerio de Salud contra Bagner Rafael Cabrejos Sánchez y otros (“los administrados”), sobre nulidad de acto jurídico (hipoteca otorgada por “los administrados” mediante representante a favor de terceros), y que se tramita ante el Quinto Juzgado Civil de Lima con Expediente N° 20593-2011; carga que no ha sido levantada, lo que indica que el proceso judicial sigue en trámite (fojas 15).
- 2) De acuerdo a lo indicado por “los administrados” y el informe técnico señalado en el considerando precedente, el “Predio 1” se encuentra ocupado por el Hospital Hermilio Valdizán. En ese sentido, se advierte que el beneficiario de la posesión actualmente es el referido hospital, lo que queda corroborado con el Plano de Zonificación de Usos de Suelo del distrito de Santa Anita (Ordenanza N° 1025-MML), el cual señala que dicho bien se ubica en área calificada como Hospital Especializado – H4. En ese sentido, dada su situación físico legal, no se pueden ejercer las facultades de uso y disfrute sobre el bien y, por consiguiente, el mismo no puede ser aprovechado económicamente, a plenitud, por sus titulares; facultades que, un eventual adquirente, vería igualmente afectadas en su ejercicio.





RESOLUCIÓN N° 238 -2016/SBN-DGPE-SDDI

En consecuencia, a pesar de haberse acreditado que “el predio 1” es de propiedad de “los administrados”, dicho bien no se encuentra saneado física y legalmente, como lo exige “la Directiva” en su numeral 1.5.6), por las consideraciones expuestas en los dos párrafos anteriores.

7.2 “Predio 2”

En el Rubro C de la partida registral N° 21097746 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, corre inscrita la titularidad de “el predio 2” a favor del Estado representado por la SBN, en virtud de la Resolución N° 102-2007/SBN-GO-JAR, mediante la cual se dispone su primera inscripción de dominio.

De conformidad con el informe técnico señalado en el sexto considerando de la presente resolución, el 62.56% (81,118.62 m²) de “el predio 2” se encontraría en ámbito de área de playa y zona de dominio restringido, el 11.26% (14,607.55 m²) se encontraría en ámbito marítimo (posible islote), mientras que el 26.18% (33,929.92 m²) se encontraría comprendería área rocosa.

Al respecto, es preciso indicar que el “Predio 2” no cuenta con información de la Línea de Alta Marea, razón por la cual no se puede determinar con exactitud en donde recae el referido predio, lo que no permite su evaluación. Sobre el particular, el artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 26856, Ley de Playas, dispone que la determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, está a cargo de la Dirección General de Capitanías (DICAPI). Esto último es concordante con la competencia que se asigna a la DICAPI en el inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 “Decreto Legislativo que resulta el fortalecimiento de las fuerzas armadas en las competencias de la Autoridad Marítima nacional – Dirección General de Capitanías y Guardacostas”, que establece el ámbito de aplicación de la citada norma, dentro del cual se encuentran los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar.

Como se desprende de las normas antes citadas, no sólo resulta competencia de la DICAPI la determinación de la franja de 50 metros paralela a la línea de alta marea, sino también la determinación de la propia línea de alta marea, pues ésta es fundamental para comenzar a contar los 50 metros de zona de playa y los subsiguientes 200 metros de zona de dominio restringido.

Siendo así, toda vez que no se puede identificar plenamente “el predio 2” debido a que no se cuenta con la información de la Línea de Alta Marea el predio no es de libre disponibilidad debido a la imposibilidad de determinación del objeto de la permuta solicitada.



7.3 “Predio 3”

En el Asiento C00001 de la partida registral N° 42172405 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, corre inscrita la titularidad de “el predio 3” a favor del Estado, en mérito a la cesión efectuada por Lotizadora la Encantada S.A. como aporte reglamentario.

Asimismo, en el Asiento B0002 de la partida en mención, corre inscrita la desafectación administrativa efectuada sobre “el predio 3”, con lo cual se cambia su naturaleza de un bien de dominio público a uno del dominio privado del Estado.

Sin embargo, a pesar de pertenecer al dominio privado del Estado, mediante Memorando N° 358-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2016, se dispuso la exclusión de “el predio 3” de cualquier proceso de subasta; quedando reservado dicho bien para permuta predial, la cual se encuentra actualmente en trámite mediante Expediente N° 902-2014/SBN-SDDI.

En ese sentido, dado que, a la fecha, no ha concluido el procedimiento de permuta indicado en el párrafo anterior, resulta que la disponibilidad de el “Predio 3” se encuentra restringida por haberlo dispuesto así esta Subdirección mediante Memorando N° 358-2016/SBN-DGPE-SDDI. Por ello, no pudiendo ser transferido, a través de otra permuta, a favor de “el administrado”, “el predio 3” no es de libre disponibilidad.

7.4 “Predio 4”

En el Asiento C0001 de la partida registral N° 12783862 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, corre inscrita la titularidad de “el predio 4” a favor del Estado, representado por la SBN, en virtud de la Resolución N° 275-2011/SBN-DGPE-SDAPE, mediante el cual se dispuso su primera inscripción de dominio.

No obstante lo referido, parte del “el predio 4” es materia de un proceso judicial de prescripción adquisitiva iniciado el 24 de julio de 2014 por Rosalvina Margot Vargas Pérez y Javier Fortunato Torres Urbano, contra esta Superintendencia, la cual se tramita en Décimo Cuarto Juzgado Civil de Lima, con Expediente N° 30940-2014.

En ese sentido, si bien “el predio 4” se encuentra inscrito a favor del Estado y forma parte del dominio privado del mismo, este no se encuentra saneado física y legalmente, como lo exige “la Directiva” en su numeral 1.5.6), ya que se viene discutiendo actualmente la titularidad del mismo en instancias judiciales.

8. Que, en virtud de lo señalado en el quinto considerando de la presente resolución y de acuerdo a lo expuesto en los párrafos precedentes, toda vez que, por un lado, el “Predio 1” y “el predio 4” no se encuentran saneados física y legalmente y, por otro lado, el “Predio 2” y el “Predio 3” tienen contingencias que limitan su libre disponibilidad, dichos bienes no pueden ser materia de permuta.

9. Que, por otro lado, observando lo dispuesto en la primera parte del numeral 1.5.1) de “la Directiva”, la SBN no se encuentra obligada a aprobar la permuta de bienes del dominio privado del Estado cuando se lo solicite un administrado, por cuanto le queda reservada a esta entidad, de forma exclusiva, evaluar en su oportunidad la conveniencia, por consideraciones de utilidad pública, de disponer o no de los predios del Estado mediante permuta predial. Cabe agregar que, en este caso, no resultaría conveniente la adquisición de “el predio 1”, a cambio



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 238 -2016/SBN-DGPE-SDDI

de la disposición de los predios estatales solicitados por "los administrados", puesto que el primero tiene sus facultades de uso y disfrute claramente restringidas (ocupado por un hospital del Ministerio de Salud), lo que mermaría el aprovechamiento económico del mismo.

10. Que, por las consideraciones expuestas en la presente resolución, corresponde declarar improcedente la solicitud de permuta predial presentada por "los administrados" y, por consiguiente, disponer el archivo correspondiente del presente procedimiento administrativo, una vez consentida esta resolución.

11. 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, una vez quede consentida la presente resolución.

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° 002-2007/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la permuta de predios del dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por Resolución N° 018-2007-SBN del 29 de marzo de 2007; y los Informes Técnicos Legales Nros 270, 271, 272 y 273-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **PERMUTA PREDIAL** presentada por **RAFAEL CABREJOS VERA** y **SIMONA MARGOT SÁNCHEZ DE CABREJOS** por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.4.8
CRS/mlmo-gglla



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