



## **RESOLUCIÓN N° 271-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de abril de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 604-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LOURDES JANE MADUEÑO HUARACA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 134,60 m<sup>2</sup>, denominado lote 5, manzana C1, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, del 04 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 solicitud presentada el 26 de julio de 2016 (S.I. N° 19905-2016), **LOURDES JANE MADUEÑO HUARACA** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de un predio de 160 m<sup>2</sup>, por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1-2). Para tal efecto, presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de "la administrada" (fojas 3); **b)** copia simple del contrato privado de adjudicación definitiva de lote de terreno suscrito entre el representante de la Asociación de Vivienda "Samuel Matsuda Nishimura", Víctor Moisés Palomino Erce y "la administrada" del 23 de abril de 2004 (fojas 4-6); **c)** constancia de residencia emitida en favor de "la administrada" por la Municipalidad Distrital de San





Antonio del 26 de noviembre de 2009 (foja 7); **d**) copia simple del recibo de pago del 7 de setiembre de 2010 (foja 8); **e**) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial N° 30614 (foja 9); **f**) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo del 2010 (foja 10-11); **g**) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial N° 030613 (foja 12); **h**) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo del 2009 (fojas 13-14); **i**) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial N° 030612 (foja 15); **j**) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo del 2008 (fojas 16-17); **k**) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial N° 030611 (foja 18); **l**) copia simple de la declaración jurada del 2007 (fojas 19-20); **m**) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial N° 030610 (foja 21); **n**) copia simple de la declaración jurada del 2006 (fojas 22-23); **ñ**) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial N° 030609 (foja 24); **o**) copia simple de la declaración jurada del 2005 (fojas 25-26); **p**) copia simple del comprobante de liquidación del impuesto predial N° 030608 (foja 27); **q**) copia simple de la declaración jurada del 2004 (fojas 28-29); **r**) certificado de búsqueda catastral emitido el 5 de abril de 2016 respecto del predio de 1 284,54 m<sup>2</sup> (fojas 30-32); **r**) memoria descriptiva del predio de 1 284,54 m<sup>2</sup> (fojas 33-35) suscrito por el ingeniero civil, Jesus Oswaldo Sanchez Garcia en setiembre de 2016 (foja 52; **s**) copia simple de recibos efectuados a la Asociación de Vivienda "Samuel Matsuda Nishimura" (fojas 36-40) y; **t**) plano perimétrico del predio de 1 284,54 m<sup>2</sup> suscrito por el ingeniero civil, Jesus Oswaldo Sanchez Garcia en setiembre de 2016 (foja 52 (foja 41).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento". Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de setiembre de 2014 y publicada en el diario oficial "El Peruano" el 11 de setiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).

5. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

6. 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", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

7. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1324-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 19 de setiembre de 2016 (fojas 42) en el cual se concluyó lo siguiente: **a**) si bien "la administrada" solicita 160 m<sup>2</sup>, este forma parte de un predio de mayor extensión de 1 284,54 m<sup>2</sup> del cual adjuntó documentación técnica y sobre el que se realizó el diagnóstico técnico; **b**) el área de 1 284,54 m<sup>2</sup> se superpone con: **i**) un área de 161,10 m<sup>2</sup> (**12,53%**) de propiedad de terceros inscrito en la partida registral N° 11442688 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii**) un área de 54,88 m<sup>2</sup> (4,27%) con propiedad de terceros inscrito en la partida registral N° 42989908 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y **iii**) un área de 1 068,77 m<sup>2</sup> (83,20 %) que no cuenta con antecedentes registrales.







## RESOLUCIÓN N° 271-2017/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, mediante documento presentado el 10 de octubre de 2016 (S.I. N° 27222-2016) "la administrada" modifica el área solicitada a 134,60 m<sup>2</sup> ("el predio"), para lo cual adjuntó: **a)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Jesus Oswaldo Sanchez Garcia en setiembre de 2016 (fojas 52); **b)** plano de ubicación de "el predio" suscrito por el ingeniero civil, Jesus Oswaldo Sanchez Garcia en setiembre de 2016 (fojas 53); y **c)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil, Jesus Oswaldo Sanchez Garcia en setiembre de 2016 (fojas 54).

9. Que, ante la nueva documentación presentada se emitió un nuevo diagnóstico técnico a través del Informe Brigada N° 1582-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2016 (fojas 56) en 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 la poligonal de "el predio" que encierra un área 134,60 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 Asimismo, realizada 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 de la siguiente manera:
- Parcialmente con 119,27 (88,61%) en zona donde no se ha identificado información gráfica y no tiene antecedentes registrales. No obstante 7,99 m<sup>2</sup> (5,93%) se superpone con el Sitio Arqueológico "Fortaleza de Campoy", en tal sentido solo 111,28 m<sup>2</sup> que representa 82,68 % del área total solicitada, se encontraría disponible.
  - Y el área restante de 15,33 m<sup>2</sup> (11,39%) en ámbito de mayor extensión (54 271,84 m<sup>2</sup>), 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.
- (...)"
- (...)
- 4.3 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.
- (...)"

10. Que, de lo señalado por el informe de brigada descrito en el considerando precedente se desprende que: **i)** el área de 119,27 m<sup>2</sup> (88,61 %) no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia dentro de la cual existe un área de 7,99 m<sup>2</sup> (5,93 %) que se superpone con el sitio arqueológico "Fortaleza de Campoy"; **ii)** el área de 15,33 m<sup>2</sup> (11,39 %) se encuentra inscrito a favor de la Asociación de Vivienda Samuel Matsuda Nashimura; y, **iii)** "el predio" tiene zonificación PTP- zona de protección y tratamiento paisajista.





11. Que, en cuanto al 88,61% de “el predio”, para esta Subdirección ha quedado demostrado técnicamente que no cuenta con antecedentes registrales, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, conforme a lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”; cabe indicar respecto al 5,98% de “el predio que se ubica dentro de esta área de conformidad con el primer párrafo del artículo 21° de la Constitución de 1993<sup>1</sup>, concordado con los artículos 1°, 5° y 6° de la Ley N° 28296<sup>2</sup>, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, todo bien conformante del patrimonio cultura de la nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado por el Estado. Sin perjuicio de ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Patrimonio Estatal evalué las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

12. Que, en relación al 11,39 % para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que es de titularidad de terceros, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, de conformidad con lo establecido en el artículo 32° del “Reglamento”<sup>3</sup>.

13. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución se concluye que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto la pretensión de “la administrada” debe ser declarada improcedente debiendo disponerse el archivo del procedimiento una vez consentida la presente resolución.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia de parte de “el predio” que no se encuentra inscrito y que se encuentra fuera del sitio arqueológico “Fortaleza de Campoy”, y de volver “el administrado” a solicitar la compraventa directa por la causal c) del art. 77 de “el Reglamento” deberá tener en cuenta que 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, el cual 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)

**Artículo 21:**

“Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado”.

**Artículo 1°**

Los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación se clasifican en:

1. BIENES MATERIALES

1.1 INMUEBLES

Comprende de manera no limitativa, los edificios, obras de infraestructura, ambientes y conjuntos monumentales, centros históricos y demás construcciones, o evidencias materiales resultantes de la vida y actividad humana urbanas y/o rurales, aunque estén constituidos por bienes de diversa antigüedad o destino y tengan valor arqueológico, arquitectónico, histórico, religioso, etnológico, artístico, antropológico, paleontológico, tradicional, científico o tecnológico, su entorno paisajístico y los sumergidos en espacios acuáticos del territorio nacional.

La protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, comprende el suelo y subsuelo en el que se encuentran o asientan, los aires y el marco circundante, en la extensión técnicamente necesaria para cada caso.

**Artículo 5°**

Los bienes culturales integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, muebles o inmuebles no descubiertos, son de exclusiva propiedad del Estado. Aquellos que se encuentren en propiedad privada, conservan tal condición, sujetándose a las limitaciones y medidas señaladas en la presente Ley.

Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles.

La extracción, remoción no autorizada, comercialización, transferencia u ocultamiento de estos bienes, constituyen ilícitos penales.

**Artículo 6°**

Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico, es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado por el Estado.

**Artículo 32.- De la capacidad para aprobar los actos**

El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de bienes estatales, conforme con las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante y por:

1. La SBN, para aquellos de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales, para aquellos de su propiedad o del Estado que estén bajo su administración.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 271-2017/SBN-DGPE-SDDI**

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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 816-2017/SBN-DGPE-SDDI del de 27 de abril de 2017.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LOURDES JANE MADUEÑO HUARACA**, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.**

POI 5.2.1.8



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