

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 333-2017/SBN-DGPE-SDDI**



San Isidro, 26 de mayo de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 994-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **Teófilo Lucio Maquera Flores**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 15 471,17 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11582962 del Registro de Predios la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con Registro CUS N° 39140, 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") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 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 escrito presentado el 19 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35106-2016), Teófilo Lucio Maquera Flores (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** certificado de búsqueda catastral respecto de "el predio", emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de Lima - Zona registral N° IX-Sede Lima, el 24 de noviembre de 2016 (fojas 4); **c)** certificado literal de la partida



registrar N° 11582962, emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de Lima - Zona registral N° IX-Sede Lima, el 23 de noviembre de 2016 (fojas 7); **d**) memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el ingeniero civil Carlos Manuel Segura Perez, en agosto de 2016 (fojas 11); **e**) plano perimétrico-topográfico-ubicación de “el predio” suscrito por el ingeniero civil Carlos Manuel Segura Perez, en julio de 2010 (fojas 16); **f**) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 242-2016-SGPUC-GDUGT-ML, emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín el 16 de noviembre de 2016 (fojas 18); **g**) copias certificadas de las declaraciones juradas de impuesto predial de los años 2003, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 y 2016 (HR y PR), emitidas por la Municipalidad Distrital de Lurín (fojas 20); y, **h**) constancia de posesión N° 730-2010-GDU/ML emitida por la Municipalidad Distrital de Lurín, el 15 de marzo de 2010 (fojas 51).



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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° de “el 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 septiembre de 2014 y 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 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 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “la 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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos a la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. 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, 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 causal invocada (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, TUPA y “la Directiva N°006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



## RESOLUCIÓN N° 333-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 101-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2017 (fojas 53), mediante el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

4.1 De la comparación en la Base Gráfica de Propiedades del Estado -SBN, “el predio” de 15 471.1668 m<sup>2</sup> objeto de la solicitud de venta directa por la causal c) se encuentra en la totalidad de su área (100%) dentro del ámbito de mayor extensión denominado **Área Remanente**, inscrito a favor del **Estado**, en la partida N° **11582962** del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con el Código Único SINABIP (CUS) N° **39140**, lo cual es concordante con lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral presentado.

4.2 De la consulta en el SIGDA (Sistema de Información Geográfica de Arqueología- Ministerio de Cultura), se verifica que aparentemente “el predio” se superpone con un área aproximada de 62.80 m<sup>2</sup> (representa el 0,41%) con el **Sitio Arqueológico “Las Terrazas”**, registrado con código CUE 1115, de conformidad con el plano Perimétrico PP-023-INC\_ DREPH/DA/SDIC- 2010 (en WGS84), por lo que no se descarta lo indicado, en tanto que no se cuenta con el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (CIRA).

4.3 Del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 242-2016-SGPUC-GDUGT-ML de 16.11.2016, emitido por la Municipalidad distrital de Lurín certifica que “el predio” tiene zonificación de **OU (Otros Usos)**, en el Área de Tratamiento Normativo IV, conforme a la Ordenanza 1117-MML publicada el 12.01.2008 y Ordenanza N° 1146-MML, publicado el 20.06.2008, siendo los usos permisibles : Zona Arqueológica, y usos compatibles, instituciones públicas existentes en el área, incluye las zonas Arqueológicas, en ese sentido “el predio” no estaría destinado a ninguno de éstos Usos, por lo que no es **compatible con la zonificación asignada**.

“(…)”

12. Que, de la revisión del informe descrito en el considerando que antecede así como de la evaluación de la partida registral N° 11582962, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra en área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, entendiéndose representado por esta Superintendencia, en la partida registral señalada, en mérito a la Resolución N° 012-2003/SBN-GO-JAR del 7 de febrero de 2003 (fojas 69); **ii)** se superpone parcialmente 0.41 % (62.80 m<sup>2</sup>) con el Sitio Arqueológico “Las Terrazas”; y, **iii)** cuenta con zonificación OU (Otros Usos), en Área de Tratamiento Normativo IV, con uso permisible Zona Arqueológica.

13. Que, en el caso concreto “el administrado” solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, según la cual se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir y cumplirse de manera conjunta, bastando que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



14. Que, conforme se advierte de las copias certificadas de las declaraciones juradas de impuesto predial, descritas en el tercer considerando de la presente resolución, “el administrado” señala que el uso que le viene dando a “el predio” es agrícola. En tal sentido, de los aludidos documentos (declaraciones juradas) se colige que “el administrado” viene destinando “el predio” para fines agrícolas.

15. Que, tal como se indicó en el Informe de Brigada descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución, se procedió a revisar el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 242-2016-SGPUC-GDUGT-ML, emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín, el 16 de noviembre de 2016 (fojas 18), mediante el cual certifica que “el predio” cuenta con zonificación *OU (Otros Usos)*, de conformidad con la Ordenanza 1117-MML publicada el 12 de enero de 2008 y se encuentra en “Área de Tratamiento Normativo IV”, conforme a la Ordenanza N° 1146-MML, publicada el 20 de junio de 2008; determinándose además como uso permisible “**Zona Arqueológica**”, y como usos compatibles: “*instituciones públicas existentes en el área (...), incluye las Zonas Arqueológicas*”.

16. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “el administrado” viene destinando “el predio” para fines agrícolas, evidenciándose que el uso para el cual lo destina es incompatible con la zonificación vigente, descrita en el considerando precedente, la cual sólo admite en sus especificaciones normativas a las instituciones públicas y zonas arqueológicas, y no actividades urbanas con fines de vivienda, ni agrícola; razón por la cual la solicitud deviene en improcedente al haberse determinado que no se cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, tal como se indicó en el décimo tercer considerando de la presente resolución.

17. Que, asimismo de la evaluación técnica desarrollada en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución, se advierte que 62,80 m<sup>2</sup> (que representa el 0.41% de “el predio”) se superpone con el Sitio Arqueológico “Las Terrazas” declarada como Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Directoral Nacional N° 1937/INC, del 3 de septiembre de 2010 (fojas 70), razón por la cual no puede ser materia de venta directa, en tanto que constituye un bien de dominio público, intangible e imprescriptible, de conformidad con el artículo 21<sup>1</sup> de la Constitución Política, concordada con el artículo 6<sup>2</sup> de la Ley N° 28296 y el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2 de “el Reglamento”.

18. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del “ROF de la SBN”.

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 y el Informe Técnico Legal N° 0388-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2017.

<sup>1</sup> Artículo 21° de la Constitución Política del Perú de 1993.

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.

<sup>2</sup> Artículo 6° de la Ley 28296 “Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación”, publicada en el diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio de 2004.

6.1) 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 únicamente por el Estado.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**



## **RESOLUCIÓN N° 333-2017/SBN-DGPE-SDDI**

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud venta directa presentada por **Teófilo Lucio Maquera Flores**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** Poner en conocimiento la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.



**TERCERO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.i. 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