



## **RESOLUCIÓN N° 368-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de junio de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 194-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la sociedad conyugal conformada por **DAVID SAKAGUCHI ONCHI y ELENA ARAKAKI OSHIRO**, mediante la cual solicitan la **VENTA DIRECTA** de un área de 109 279,274 m<sup>2</sup> denominada "Granja Avícola Alicia I" ubicada en el Sector Lomas de Pucará, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima; el cual no cuenta con inscripción registral, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 1 de marzo de 2016 (S.I. N° 04678-2016), la sociedad conyugal conformada por **DAVID SAKAGUCHI ONCHI y ELENA ARAKAKI OSHIRO** (en adelante "el administrado"), solicitan la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de sus documentos nacionales de identidad (fojas 4); **b)** memoria descriptiva respecto de "el predio" emitido por arquitecta Jessely Romero Limaylla (fojas 7); **c)** plano perimétrico lamina P-1 respecto de "el predio" emitido en febrero de 2014 por arquitecta Jessely Romero Limaylla (fojas 8); **d)** plano de ubicación lamina U respecto de "el predio" emitido en febrero de 2014 por arquitecta Jessely Romero Limaylla (fojas 9); **e)** copia simple de la carta N° 106-2013-SGC-GDU/ML emitida el 6 de junio de 2012 por la Subgerencia de catastro de la Municipalidad distrital de Lurín (fojas 16); **f)** copia legalizada del reporte tributario emitido el 16 de diciembre de

2015 por la Municipalidad distrital de Lurín (fojas 17); **g)** copia simple de los formularios de impuesto predial (formularios HR y PR) del año 2008 respecto de un predio emitido por Municipalidad distrital de Lurín sin fecha (fojas 38); **h)** copia simple del pago de impuesto predial del periodo “2007-1 - 2007-2” y “2007-3” respecto de un predio cancelados el 25 de mayo de 2007 y 29 de agosto de 2007, respectivamente, ante la Municipalidad distrital de Lurín (fojas 41); **i)** copia simple de los formularios de impuesto predial (formularios HR y PR) del año 2006 respecto de un predio cancelados el 11 de abril de 2006 ante la Municipalidad distrital de Lurín (fojas 42); **j)** copia simple de los formularios de impuesto predial (formularios HR y PR) del año 2005 respecto de un predio emitido por Municipalidad distrital de Lurín sin fecha (fojas 45); **k)** 2 discos (fojas 47).



4. Que, el numeral 61.1) del artículo 61° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

5. 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, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

6. Que, el literal g) del artículo 14° de “la Ley” establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, el sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia.



7. Que, el procedimiento administrativo de compraventa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo 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”, desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad”, aprobada por 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”).

8. Que, en virtud de la normativa glosada en los considerandos precedentes, esta Subdirección, como órgano de línea de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para previamente aprobar algún acto de disposición respecto de algún predio de titularidad del Estado, resulta necesario determine su competencia, a fin de evitar posible nulidades.



9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “el administrado”, a través del Informe de Brigada N° 670-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2016 (fojas 48), según el cual, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

4.1 De la evaluación técnica se desprende que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, ni representado por la Superintendencia de Bienes Estatales-SBN, en tanto que comparado “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos consignado en los planos presentados, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); y la Base gráfica de Registros Públicos del año 2015, se determinó que éste se superpone totalmente en ámbito que no cuenta con inscripción registral.

4.2 Por otro lado, consultado en la Base Gráfica de Predios Rurales de “COFOPRI”, que obra en el acervo digital de esta Superintendencia, e insertado el polígono de “el predio”, se verifica que éste recae totalmente



## RESOLUCIÓN N° 368-2016/SBN-DGPE-SDDI

con el predio **signado con U.C N° 90726**. Sin embargo realizada la consulta pertinente no se ubicó los antecedentes registrales de dicho predio, en tanto no se cuenta con Certificado de Búsqueda Catastral que es un documento técnico de tipo compendioso que acredita si un determinado predio se encuentra inmatriculado o no, o si parcialmente forma parte de un predio ya inscrito. También da fe sobre la existencia o no de superposición de áreas, de propiedad de terceros o vías públicas.

4.3 Asimismo, revisado la Base Gráfica del PETT, se verificó que "el predio", forma parte del ámbito signado con U.C N° 02336 que corresponde a un terreno eriazo irrigable según el plano del PETT CN-38

4.4 Efectuado la revisión de la carta N° 106-2013-SGC-GDU/ML del 06.06.2013, emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín señala que **el predio es de carácter rústico** no presenta zonificación específica, tan solo zonificación generalizada, por lo tanto no cuenta con habilitación urbana. No obstante a fin de corroborar si dicha información continúa hasta la fecha del presente informe, se consultó en la página Web, [http://ipdu.pe/ordenanzasyplano\\_s/lurin/lurin-plano.pdf](http://ipdu.pe/ordenanzasyplano_s/lurin/lurin-plano.pdf), visualizándose el plano de Zonificación vigente del sector faltante de la Cuenca baja del Río Lurín que forma parte del Área de Tratamiento Normativo IV, aprobado con Ordenanza N° 1146-MML del 10.06.2008 y que comparado con "el predio", éste recae en **zona que no cuenta con zonificación asignada**.

(...)

4.6 Revisado la constancia de contribuyente N° 003-2016-SGRR-GR-ML de 08.01.2016, y N° 156-2013-ML-GR-SGRR del 04.09.2013, éste señala que "los administrados" se encuentran registrados como contribuyentes en la Base de Datos de contribuyente de la Municipalidad de Lurín, desde el año 20.05.2000, asimismo, se observa que en la constancia de contribuyente N° 003-2016-SGRR-GR-ML del 08.01.2016, el predio ha sido denominado como **predio urbano**, pues si bien es cierto, se encuentra dentro del Área urbana comprendida dentro de los límites urbanos establecidos por los Instrumentos de Planificación Territorial, sin embargo no cuenta con habilitación urbana que es el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas, por lo que se infiere que sigue siendo predio rústico, además de ello no tiene zonificación asignada por lo que no es posible definir el uso del suelo de "el predio" en tanto que la zonificación es asignada de acuerdo a su vocación y en función de las necesidades de los habitantes de una ciudad, (puede ser residencial, comercial, industrial o de servicios), cabe indicar que lo señalado tiene como fuente Las Definiciones, Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE.

4.7 Visualizado "el predio" en las imágenes del programa Google Earth, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dichas imágenes corresponden a las fechas 08/02/2002 (Imagen 1), 04/06/2009 (Imagen 2) y 12/03/2016 (Imagen 3), en las que se observa que: en el año 2002, "el predio" se encontraría parcialmente ocupado con uso de Granja Avícola, no se visualiza que éste se encuentre cercado perimétricamente en su totalidad con cerco solido; en el año 2009, "el predio" continuaría ocupado, finalmente en el año 2015; con ayuda del Strett View, "el predio" continuaría como Granja Avícola, sin cerco solido que delimite los linderos de "el predio". Sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

4.8 Consultado en la Base Gráfica de Sección de Vías del Instituto Metropolitano de Lima -IMP, donde se verifica que insertado el polígono de "el predio", éste se encuentra afectado con un área aprox. de 502,08 m<sup>2</sup> (0.46%) por la proyección de la vía arterial **Vía Portillo Grande** Sección (A-122) que mide un ancho de 40.00 ml, aprobado por la Ordenanza 341-MML que aprueba el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima,



publicado el 06.12.2001. En este caso, solo quedaría disponible un área de 108 777,2563 m<sup>2</sup> que representa el 99.54% del área total solicitada. (...)"



10. Que, en atención a lo señalado en el Informe descrito en el considerando precedente ha quedado demostrado que 99.54% de “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado, representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en ese sentido, resulta de aplicación lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”, el cual dispone que 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. En el mismo sentido, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, señala 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. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Patrimonio Estatal que evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”, conforme sus atribuciones.

11. Que, respecto al 0.46% de “el predio” que se encuentra también sin inscripción registral a favor del Estado, razón por la cual no es posible de efectuarse procedimiento alguno conforme se detalla en el considerando precedente; es preciso señalar que se superpone con la proyección de la vía arterial “Vía Portilla Grande” de conformidad con la ordenanza N° 341-MML, de acuerdo a ello constituye un bien de dominio público según lo establecido en el artículo 73<sup>o1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del numeral 2.2<sup>o2</sup> del artículo 2° de “el Reglamento” y el artículo 35<sup>o3</sup> del Reglamento nacional de Gestión de Infraestructura Vial, aprobado por Decreto Supremo N 034-2008-MTC.



12. Que, de conformidad con la señalado en el décimo y décimo primer considerandos de la presente resolución, “el predio” solicitado por “el administrado” no puede ser materia de actos de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la cual corresponde declarar improcedente lo solicitado y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto se desprende de la documentación presentada por “el administrado” que sobre “el predio” se viene ejerciendo actividades pecuarias; cabe indicar que dicho aspecto no ha sido materia de análisis en el procedimiento por cuanto la improcedencia se determinó por la falta de inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia y porque parte de “el predio” se encuentra sobre vía; sin embargo es pertinente precisar que de conformidad con lo señalado en el Memorando N° 433-2015/SBN-DNR del 29 de diciembre de 2015, por la Dirección de Normas y Catastro de esta Superintendencia, es competencia del Gobierno Regional de Lima a través de la DIREFOR, efectuar acciones de saneamiento físico legal de los predios con actitud agrícola ubicados dentro de la Región de Lima, en atención a las competencias transferidas, a que se refiere el inciso n) del artículo 51° de la Ley N° 27867, por lo que de ser éste el caso, la SBN no es competente para aprobar la venta directa de predios con aptitud y uso agrícola en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, indistintamente si la entidad agraria competente tiene programada o no



<sup>1</sup> **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>2</sup> 2.2.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme

<sup>3</sup> **Artículo 35.-** De la propiedad del derecho de vía

La faja de terreno que conforma el derecho de vía es un bien de dominio público, inalienable e imprescriptible.



## **RESOLUCIÓN N° 368-2016/SBN-DGPE-SDDI**



actividades en "el predio",

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 e Informe Técnico Legal N° 410-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2016.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por por la sociedad conyugal conformada por **DAVID SAKAGUCHI ONCHI y ELENA ARAKAKI OSHIRO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



**Artículo 2°.** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 5.2.1.8



**ABOC Carlos Reategui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES