

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N°**

**0382- 2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de junio de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 296-2016/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **CRISTINA ELISA LANDEO GARCIA** y **LUIS RUFINO ALCALA NAVARRO** mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio 15 766.67 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12444264 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 53104, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante 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 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 5 de abril de 2016 (S.I. N° 08312-2016) **CRISTINA ELISA LANDEO GARCIA** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” en mérito del literal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, además solicita la primera inscripción de dominio del área 56 603.51 m<sup>2</sup> denominado Cerro Naranjito Bajo, ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima. Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de “la administrada” (fojas 3) **b)** copia simple de la partida registral N° 12444264 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; **c)** copia legalizada del comprobante del pago emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 6); **d)** copia legalizada de la declaración jurada de autovalúo – PR (fojas 7) **e)** copia legalizada de la Constancia de Posesión (fojas 8-9); **f)** Fotografías del predio (fojas 10-12); **g)** Copia de



certificado de habilidad emitida por el Colegio de Ingenieros del Perú (foja 13); **h)** Declaración Jurada firmada por el Ingeniero Carlos Manuel Segura Pérez (foja 14); **i)** Memoria descriptiva firmada por el Ingeniero Carlos Manuel Segura Pérez (fojas 15-17); **j)** Cuadro técnico firmado por el Ingeniero Carlos Manuel Segura Pérez (fojas 18-19); **k)** Declaración Jurada de la Municipalidad de Carabayllo (fojas 20-23); **l)** Copia simple de Carta N° 0678-2014-SCHU-GDUR/MDC del 02 de Julio de 2014 (fojas 24-25); **m)** Plano perimétrico firmado por el Ingeniero Carlos Manuel Segura Pérez (foja 26).

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", desarrollado 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN).

5. Que, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado representado por esta Superintendencia, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del "Reglamento".

6. Que, el 03 de junio de 2012 entró en vigencia el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, mediante el cual se agregó el literal d) del artículo 77° cuyo texto es el siguiente:

Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos:

"(...)

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, **encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión** y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, **con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010**, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades [énfasis agregado].

"(...)"

7. Que, mediante Informe de Brigada N° 500-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de abril de 2016, se determinó lo siguiente:

"(...)

- 4.1 El administrado no adjunta documentación técnica del área de 15 766,67 m<sup>2</sup>, indicando que la misma está inscrita en la Partida Registral N° 12444264 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima; y que forma parte de un área mayor de 56 603,51 m<sup>2</sup> de la cual tiene la posesión. La documentación técnica presentada corresponde al área de 55 825,88 m<sup>2</sup>, y de la cual señala tener posesión.
- 4.2 De la revisión de las bases gráficas con las que cuenta la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, se observa lo siguiente:
  - El predio de 15 766,67 m<sup>2</sup> solicitado por el administrado, se encuentra totalmente inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12444264 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS 53104.
  - El predio se encuentra totalmente en ámbito del polígono de 55 825,88 m<sup>2</sup> de acuerdo a la documentación técnica remitida.
- 4.3 El predio se superpone totalmente con el derecho minero no metálico N° 11021300x01 denominado NARANJITO, con estado titulado vigente.
- 4.4 De acuerdo al plano remitido por el administrado y a imágenes de Google Earth, el predio se encontraría afectado por una línea de alta tensión, en ese sentido de continuar con el procedimiento, deberá verificarse en campo su ubicación, y de considerarse conveniente realizar el recorte de las áreas afectadas.
- 4.5 El administrado solicita que sobre el área restante de 40 059,21 m<sup>2</sup> se realice la primera inscripción de dominio; al respecto, si bien no se observa que dicha área se encuentre inscrita a favor del Estado, no se descarta que esté inscrita sobre derechos de terceros, lo cual deberá ser evaluado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.





0291- 2016/SBN-DGPE-SDDI

## RESOLUCIÓN N°

(...)"

8. Que, para la causal prevista en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **a)** el área se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **b)** dicha delimitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

9. Que, mediante escrito presentado el 11 de mayo de 2016 (S.I. N° 12123-2016) "la administrada" solicita que se considere en el procedimiento de venta directa al señor **LUIS RUFINO ALCALÁ NAVARRO**. Para tal efecto, se adjunta los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Luis Rufino Alcalá Navarro; **b)** copia simple de "la administrada"; **c)** copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 698-2016-MML-GDU-SPHU del 29 de febrero de 2016.

10. Que, mediante Oficio N° 921-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2016 se solicitó a la Municipalidad Metropolitana de Lima (en adelante "la Municipalidad") indique si "el predio" tiene naturaleza agrícola y se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización a cargo de dicha comuna.

11. Que, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica el 9 de mayo de 2016 sobre el área de 55 825.88 m<sup>2</sup> la cual no cuenta con inscripción registral y sobre "el predio" esto con la finalidad de verificar el cumplimiento de la causal del área solicitada. En la inspección se verificó que "el predio" se encuentra ubicado en un área elevada correspondiente a un cerro de topografía variada, el ingreso se realiza por un camino de trocha desde la avenida Santa María, el área de 55 825.88 m<sup>2</sup> se encuentra en custodia de la familia Alcalá Landeo, se encuentra cercado con diferentes tipos de cerco, tramos con palos de madera y púas, tramos con cerco natural de plantaciones y canal de regadío, restringiéndose con los mismos el acceso a terceros. Respecto a "el predio" casi el 50% de dicha área presenta excavaciones de profundidad, productor de una cantera y construcciones en material precario, el área restante corresponde al cerro, además se observó que se encuentra atravesado por una línea de alta tensión, siendo lo que afecta el terreno el cableado, ya que las torres se encuentran fuera de este, tal como consta en la Ficha Técnica N° 0131-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2016.

12. Que, mediante Oficio N° 146-2016-MML-GDU-SASLT presentado el 13 de mayo de 2016 (S.I. N° 12486-2016) "la Municipalidad" da respuesta a lo solicitado indicando lo siguiente:

"(...)

Cabe mencionar que los procedimientos a cargo de COFOPRI fueron transferidos a los Gobiernos Regionales en concordancia con el artículo 1° del Decreto Supremo N° 056-2010-PCM la Función de "Formalización y Titulación de Predios Rústicos, de Tierras Eriazas Habilitadas al 31 de diciembre de 2004 así como la reversión de Predios Rústicos Adjudicados a Título Oneroso por el Estado ocupados por Asentamientos Humanos" incluida la Municipalidad Metropolitana de Lima conforme a la Resolución Ministerial N° 161-2011-VIVIENDA del 28.07.2011.

En tal sentido, la División Técnica de esta Subgerencia ha elaborado el Informe N° 185-2016-MML-GDU-SASLT-DT el cual concluye que el predio en consulta **no** se superponen con áreas catastradas que puedan ser calificadas como predios rústicos o eriazos habilitados; asimismo, de la evaluación realizada con el Plano de Zonificación de la Anexión al Área Urbana, Asignación de Zonificación y Reajusto de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Carabaylo aprobado por Ordenanza N° 1849-MML **se encuentra anexo al área urbana** y en ámbito de área zonificada como PZ (Parque Zonal) en un 87.98% (13 871.88 m<sup>2</sup>) OU (Otros Usos) en un 0.66% (103.78 m<sup>2</sup>) y en Área Sin Zonificar (Destinado para Vía Pública) en un 11.36% (1 791.01 m<sup>2</sup>).



Toda vez que la Municipalidad Metropolitana de Lima – MML no tiene competencias para realizar actos de formalización sobre áreas que no cumplen lo establecido en el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA del 14 de diciembre de 2008 “Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089” esta Corporación Edil no ejecutará tareas de saneamiento físico legal sobre el área en consulta.

(...)

13. Que, en ese sentido teniendo en cuenta la información proporcionada por “la Municipalidad” ha quedado demostrado que el 87.98% (13 871.88 m<sup>2</sup>) tiene zonificación **Parque Zonal (PZ)** y que aproximadamente el 11.36% (1 797.01 m<sup>2</sup>) está ubicado en Área Sin Zonificar (**Destinado para Vía Pública**) según Ordenanza N° 1849-MML constituyen un bien de dominio público inalienable e imprescriptible esto de conformidad con el literal a) del numeral 2.1) del artículo 2° de “el Reglamento por lo que no es factible su disposición.

14. Que, en ese sentido de lo expuesto en los considerandos onceavo y doceavo considerando de la presente resolución existe razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

15. Que, sin embargo “la administrada” no ha consignado domicilio a donde dirigir la notificación; en consecuencia, de conformidad con el numeral 21.2) del artículo 21° de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444 (en adelante la “Ley N° 27444”), que establece la posibilidad de que la autoridad pueda emplear el domicilio señalado en el referido Documento Nacional de Identidad, cuando este sea inexistente, la presente resolución deberá ser notificada en Valle Sagrado Mz. F – Lt. 7, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima.

16. Que, teniendo en cuenta el área sin inscripción registral mediante Memorando N° 01875-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio de 2016 se ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia evalúe su inscripción.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida 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 Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 0427-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio de 2016.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **CRISTINA ELISA LANDEO GARCIA** y **LUIS RUFINO ALCALA NAVARRO** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo consentido la presente Resolución.

**Artículo 3°.- DERIVAR** el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo quinto considerando de esta resolución.

Regístrese, y comuníquese.  
POI N° 5.1.1



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