



RESOLUCIÓN N° 801-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 574-2018/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARMEN BEATRIZ CÓRDOVA MACASSI DE ALTAMIRANO**, solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 24 245,76 m², ubicado en la Av. Paul Paulet S/N, km. 13.3 de la Carretera Pachacamac – Cieneguilla, Manchay Alto (Sector Curva Zapata), distrito de Pachacamac, 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”), 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, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (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 8 de junio de 2018 (S.I N° 21471-2018), Carmen Beatriz Córdova Macassi de Altamirano (en adelante “la administrada”), solicita la **VENTA DIRECTA** de “el predio”, al amparo del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, presenta la documentación siguiente: **i)** copia simple de certificado de posesión N° 036087-DRVI-L-DOAL-ATDAL emitida por el Ministerio de Agricultura el 7 de abril de 1987 (fojas 4); **ii)** copia simple de la notificación N° 471-2004-AG-PETT-OPERLC/AL emitida por el Ministerio de Agricultura el 8 de marzo de 2004 (fojas 5 y 6); **iii)** copia simple de la resolución administrativa N° 057/87-DR.VI.L/DOAL-ATDRL emitida por el Ministerio de Agricultura el 19 de noviembre de 1987 (fojas 7); **iv)** copia simple de constancia emitida por la Junta de Usuarios Sub Distrito de Riego Lurín-Chilca el 8 de junio de 2009 (fojas 8); **v)** copia simple del recibo N° 009-00472 emitida por la Junta de Usuarios Sub Distrito de Riego Lurín-Chilca el 19 de marzo de 2011 (fojas



9); **vi**) copia simple de estado de cuenta de impuesto predial emitida por La Municipalidad Distrital de Pachacamac el 6 de enero de 2016 (fojas 10 al 13); **vii**) copia simple de constancia de posesión N° 4247-2014/MDP/GDUR emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 30 de diciembre de 2014 (fojas 14); **viii**) copia simple de recibo de luz emitida por Luz del Sur el 30 de abril de 2016 (fojas 15); **ix**) copia simple de D.N.I de Martín Rudolf Ludeke Block (fojas 16); **x**) copia simple de carné de extranjería de Lill Brandt Soto (fojas 17); **xi**) plano de independización-ubicación (fojas 18); **xii**) plano perimétrico-ubicación (fojas 19); **xiii**) plano perimétrico-ubicación (fojas 20); **xiv**) copia simple de resolución de gerencia N° 018-2014-MDPGDUR emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 15 de enero de 2014 (fojas 21 al 24); **xv**) copia legalizada de minuta de transferencia de posesión de acciones y derechos del 8 de mayo de 2017 (fojas 26 al 29); **xvi**) memoria descriptiva de plano perimétrico emitida por el ingeniero agrónomo Gustavo Jorge Lembcke Montoya en mayo de 2013 (fojas 30 y 31); **xvii**) memoria descriptiva de plano perimétrico emitida por el ingeniero civil Carlos Campos Vásquez en junio de 2013 (fojas 33 y 34); **xviii**) copia de certificado de zonificación y vías N° 0529-2018-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 35 al 38); **xix**) certificado de búsqueda catastral emitida por el Registro de Propiedad Inmueble la Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el 9 de mayo de 2018 (fojas 39), y; **xx**) copia de su D.N.I y de Víctor Manuel Altamirano Rios (fojas 40 y 41).

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 manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados 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 mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

6. 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.

7. 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.

8. 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", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman el Ordenamiento Jurídico.





RESOLUCIÓN N° 801-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la administrada", se emitió el Informe Preliminar N° 1064-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2018 (fojas 42), concluyendo que "el predio" se encuentra: **i)** totalmente en un ámbito sin inscripción registral información que también ha sido recogida en el certificado de búsqueda catastral del 9 de mayo de 2018 presentado por "la administrada"; **ii)** 1 483,77 m² (6.12%), afectada por la Faja de Servidumbre de la Línea de Transmisión L.T. POMACocha – San Juan de 220 Kv (ancho de servidumbre = 25,00 metros), cuyo titular es la empresa Red de Energía del Perú S.A; y, **iii)** 277,82 m² (1.15%) afectada por la vía arterial denominada Av. Paul Poblet de sección A-121, con un ancho normativo de 30,00 ml.

10. Que, en el caso en concreto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado respecto de "el predio" que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, de conformidad con lo establecido el artículo 48^{o1} del "Reglamento", concordado con la normativa indicada en el octavo considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe, si corresponde, el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio", conforme a sus atribuciones.

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse inscribir a favor del Estado "el predio" y de volver a peticionar "el administrado" la venta directa, deberá tener en cuenta que el área que se encuentra afectado por la vía arterial denominada Av. Paul Poblet Semi, constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"² concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993³; razón por la cual no puede ser objeto de acto disposición alguno.

¹ Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

² Artículo 2.- De los términos

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 a ley.

³ Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público 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.

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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Ley N° 27444, el Informe Brigada N° 1159-2018/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 933-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARMEN BEATRIZ CÓRDOVA MACASSI DE ALTAMIRANO**, 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 N° 8.0.1.8



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