

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0663-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 354-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **TRANSPORTES MINERO ZA S.A.C.** debidamente representado por el señor Zacarias Antonio de la Cruz Huaranga, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 214,59 m², ubicado en el Sector de Campoy Asociación Compradores de Campoy – Altos del Lote 3 Mz. 01, en el 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 del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el Tuo de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y modificatorias(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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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 20 de abril de 2021 (S.I. N° 09621-2021) **TRANSPORTES MINERO ZA S.A.C.** debidamente representado por el señor Zacarias Antonio de la Cruz Huaranga (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, manifestando que colinda y es de acceso directo al predio inscrito en la partida N° 13114381 del Registro de predios de Lima de propiedad del administrado, sustentando su requerimiento en la causal 1¹ del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la

¹ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

documentación siguiente: **a)** copia simple del certificado de vigencia del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 1 al 3); **b)** copia literal de la partida registral N° 13114381 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **c)** plano perimétrico y ubicación suscrito por el ingeniero civil Orlando Salhuana Armas (Lamina N° P-01) (fojas 7); **d)** copia simple de la resolución N° 088-2013/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 9).

4. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde indicar que en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”², corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 706-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2021 (foja 10) aclarado mediante Informe Preliminar N° 806-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2021 (foja 16), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. El área de 2 454,91 m² (que representa el 76.37% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 13114381 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 17), con CUS N° 79731;
- ii. El área de 690,88 m² (que representa el 21.49% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 14370196 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 22), con CUS N° 136501;

1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.

2 DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

- iii. El área de 37,88 m² (que representa el 1.18% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 14370195 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 24), con CUS N° 136489;
- iv. El área de 4,98 m² (que representa el 0.15% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor terceros (Asociación Pro-Vivienda compradores de terrenos de Campoy) en la partida registral N° P02148664 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 26);
- v. El área de 24,75 m² (que representa el 0.77% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor terceros (Transporte Minero S.A.C.) en la partida registral N° P02148665 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 29);
- vi. El área de 1,19 m² (que representa el 0.04% de “el predio”) se encuentra sin inscripción registral;
- vii. El predio” se encuentra en Área de Tratamiento Normativo I, de manera parcial con un área aproximada de 430,32 m² (13,39%) en zonificación *RDM – Residencial de Densidad Media*, mientras el área resta aproximada de 2 784,27 m² (86,61%) en zonificación *PTP – Protección y Tratamiento Paisajista*; conforme el Plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho aprobado con Ordenanza N° 1081 – MML del 04.10.2007 publicada el 07.10.2007.
- viii. “El predio” se encuentra en falda de cerro de pendiente pronunciada, desocupado, en el año 2019 se observa lo que serían trabajos de nivelación sobre un pequeño porcentaje de “el predio”, asimismo se advierte que gran parte de “el predio” constituye fondo del lote 03 Mz O1 de la Asociación Pro Vivienda Compradores de Terrenos de Campoy, Etapa Primera, MZ F-1, por lo que la superposición con propiedades colindantes de particulares y del Estado, advertida en el presente informe, respondería a deficiencias de las coordenadas de georreferenciación de la documentación presentada por “el administrado”; análisis sustentado con imágenes satelitales del Programa Google Earth de fechas 18/11/2009 y 08/04/2019.
- ix. “El predio” se encuentra en ladera de cerro, debe tenerse en cuenta que el Plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho aprobado con Ordenanza N° 1081 – MML del 04.10.2007 publicada el 07.10.2007, menciona que *para la habilitación y ocupación de áreas ubicadas en laderas de pendiente pronunciada las Municipalidades Distritales deberán exigir Estudios de Seguridad Física*.
- x. Existe evidencia de la intención de “el administrado” de solicitar el fondo de la “propiedad de Transporte Minero ZA SAC.” (Partida P02148665), por lo que la presente evaluación se realizó considerando dicho supuesto, en consecuencia, la “propiedad de Transporte Minero ZA SAC.” (Partida P02148665), es colindante con el “ámbito de interés” (fondo de la Partida P02148665), y este último involucra una pequeña área sin inscripción y áreas del Estado inscritas en las Partidas N° 14370196, 14370197 y 13114381 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX. Sede Lima, signados con CUS N° 136501, N° 136507 y N° 79731.
- xi. El “ámbito de interés” (fondo de la Partida P02148665), no cuenta con acceso directo al encontrarse en falda de cerro de pendiente moderada a pronunciada y existir vías u otra condición que permitan acceder a él de manera directa, siendo accesible a través de propiedad de terceros, ladera y cima de cerro, accesos que no se consideran directos.
- xii. En el caso de continuar con la venta directa por causal por colindancia, “el administrado” deberá corregir el desplazamiento y/o reformular el área materia de pedido excluyendo áreas de terceros y sin inscripción, presentando documentación técnica conforme el artículo 100° del Reglamento la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; que además corresponda con su intención de solicitar fondo de la propiedad de TRANSPORTE MINERO ZA S.A.C.

10. Que, respecto a las áreas de 4,98 m², 24,75 m² y 1,19 m² (que representa el 0.15%, 0.77%, 0.04% de “el predio” respectivamente) al haberse determinado que la primera se

encuentra inscrita a favor de la Asociación Pro-Vivienda compradores de terrenos de Campoy, la segunda a favor de Transporte Minero S.A.C. y que la tercera no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo tanto, no es posible evaluar o aprobar acto disposición alguno sobre éstas, de conformidad con lo dispuesto con el inciso 1), numeral 56.1. del artículo 56^{o3} y numeral 76.1. del artículo 76^o de “el Reglamento”⁴. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado del área de 1,19 m².

11. Que, al determinarse que el área de 3 183,67 m² de “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad (en adelante “el ‘área disponible”)), corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “el administrado”. Por lo que, mediante Oficio N° 2687-2021/SBN-DGPE-SDDI de 28 de junio de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 30), esta Subdirección le informó lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación técnica presentada, requiriéndole lo siguiente: **i)** reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente “el área disponible” es decir 3 183,67 m², adjuntando nueva documentación técnica en la que excluya el área sobre la cual no se puede realizar ningún acto disposición; y, **ii)** presentar la declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100^o de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189^o de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146^o del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TULO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TULO de Ley N° 27444”).

12. Que, “el Oficio” fue notificado el 6 de julio de 2021 (fojas 34), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1^o del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TULO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 21 de julio de 2021**.

13. Que, mediante escrito presentado el 5 de julio de 2021 (S.I. N° 16915-2021) (fojas 36), “el administrado” adjunta los siguientes documentos: **1)** certificado de vigencia emitido por el Registro de personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 37); y, **2)** plano N° 1858-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 38).

14. Que, en virtud de la documentación remitida por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1080-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2021 (foja 40); el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. “El administrado” señala que solicita un predio colindante con su propiedad conforme el Plano N° 1858-2019/SBN-DGPE-SDDI, que corresponde a un predio de 727,70 m² ubicado detrás de la Manzana O1 de la ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA COMPRADORES DE TERRENOS DE CAMPOY, en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, al que se denomina “el predio 2”.
- ii. Tiene un área de 727,70 m² se encuentra inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 14370196 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 136501, el cual en un momento fue materia de Subasta Pública.

³ Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales 56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

⁴ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición 76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

- iii. La empresa Transporte Minero ZA SAC., es propietaria de un predio ubicado en Asociación Pro Vivienda Compradores de Terrenos de Campoy MZ. 01 Lote 3, Etapa Primera, MZ F-1, inscrito en la Partida P02148665 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, colindante con “el predio”, el cual no cuenta con acceso directo al encontrarse en falda de cerro y no existir vías u otra condición que permitan acceder a él de manera directa.

15. Que, corresponde determinar a esta Subdirección si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa a través de “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

- **Respecto de la presentación de la nueva documentación técnica que excluye el área indicada:**
De la evaluación de la documentación técnica presentada por “el administrado” se determina que, si bien el área que solicita es menor a la indicada en la reformulación, sin embargo, si ha subsanado la primera observación, toda vez que aún existe superposición parcial.
- **Respecto de la presentación de la declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”;**
“El administrado”, no adjunta lo solicitado, por lo que no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

16. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar una de las dos observaciones que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, queda expedito el derecho de “el administrado” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio 2”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo.

18. Que, finalmente corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 683-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 945-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **TRANSPORTES MINERO ZA S.A.C.** debidamente representado por el señor Zacarias Antonio de la Cruz Huaranga, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que evalúe las acciones de su competencia.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO