

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1024-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 819-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la sucesión intestada de **MARTIN RUDOLF LÜDEKE BLOCK** conformada por **THOMAS LÜDEKE BRANDT, SABINE LÜDEKE BRANDT Y LILL MARIE BRANDT SOTO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 26,3968 ha (263 968,11 m²), denominado "Huaco Roto" – U.C 07062, ubicado en la Av. Paulet S/N Carretera Pachacamac a Cieneguilla Km 13,5, sector Curva Zapata – Zona Catastral 03, centros Poblados Rurales Pachacamac, Manchay Alto en el 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 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/VIVIENDA y sus 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 15 de julio de 2022 (S.I. N° 18864-2022), la sucesión intestada representada por **THOMAS LÜDEKE BRANDT, SABINE LÜDEKE BRANDT Y LILL MARIE BRANDT SOTO** (en adelante "los Administrados"), solicitan la venta directa de "el predio", sustentando su requerimiento en la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" a la cual se acoge (fojas 1 al 7). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Copia de DNI (foja 8 al 9); **2)** Declaración Jurada de no tener impedimento alguno para adquirir derechos reales del Estado (foja 10); **3)** Copia de partida N° 14629061 OR-Lima de inscripción de sucesión intestada (foja 11); **4)** Certificado Literal de registro de personas naturales (foja 12 al 14); **5)** Documentación técnica, firmado por el Ingeniero Jhony M. Cruzado Barrantes C.I.P N° 79923 (Plano perimétrico y de Ubicación WGS 84 UTM 18S y Memoria descriptiva) (fojas 15 al 19); **6)** Certificado de Habilidad Profesional (foja 20); **7)** Certificado de Zonificación y Vías N° D001153-2021-MML-GDU-SPHU (foja 27 al 31); **8)** Certificado de búsqueda catastral SBN N° 00767-2020 (foja 32); **9)** Certificado de búsqueda catastral SUNARP N° 1556437-2022 (foja 33 al 39); **9)** Certificado de

inscripción y registro de productos pecuarios de fecha 17 de noviembre de 1987 (foja 40); **10**) Resolución administrativa N° 057/87-DR.VI.L/DOAL-ATDRL de fecha 19 de noviembre de 1987 (foja 41); **11**) Licencia de construcción de fecha 18 de noviembre de 1987 (foja 42); **12**) Carta N° D000269-2021-MML-GDU-SASLT de fecha 09 de noviembre de 2021 (foja 43 al 44); **13**) Constancia de no adeudo N° 578-2022-MDP/GAT-SGREC (fojas 45); **14**) Contrato de locación de servicios de jardinería y mantenimiento 18 de marzo de 2022 (foja 46 al 47); **15**) Contrato de locación de servicios de Guardianía 18 de marzo de 2022 (foja 48 al 49); **16**) Estado de Cuenta General 2021, 2022 (fojas 54 y 57); **17**) Estado de cuenta corriente detallado – impuesto predial 07.12.2015, 12.10.2015, 15.06.2015 (foja 69, 72, y 78); **18**) Declaración Jurada de Impuesto predial (HR, PR y HLP) de los años 1986, 1987, 1988, 1991, 2002, 2011, 2015, 2016, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022; Estado de cuenta de arbitrios municipales de fecha 28.05.2013, 09.12.2010, 09.07.2010; Estado de cuenta del impuesto predial 2007, 2010, 2013 de fecha 28.05.2013, 09.12.2010, 09.07.2010, 20.05.2009, 05.07.07; Boleta de pago de fecha 26.01.2018, 03.06.2015, 07.12.2015, 12.10.2015, 28.05.2013, 22.12.2011, 09.12.2010, 09.07.2010, 20.05.2009, 05.07.2007 28.10.2005, 25.05.2004, 31.07.2002, 28.02.2002, 31.05.2002, 31.07.2002, 20.03.2000, 09.11.2000, 02.12.1999, 19.08.1998, 22.04.1997, 15.05.1997, 01.11.1997, 16.12.1997, 04.09.1997, 24.07.1997, 26.12.1997, 29.11.1994, 20.11.1994, 08.12.1993, 25.04.1988 (fojas 50 al 188); y, **19**) Oficio N° 00005-2022/SBN-DNR-S DNC (foja 190).

4. 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.

5. Que, el procedimiento de 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

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, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; emitiéndose el Informe Preliminar N° 01037-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022 (fojas 195 al 204), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) 263 781,15 m² (99,93%) recae en ámbito sin información de inscripción registral, y el 186,96 m² (0.07%) presenta superposición con los predios con partida P03211753 y P03211756 en

- áreas de 171,07 m² (0,06%) y 15,89 m² (0,01%) sobre área de circulación de la matriz inscrito del centro poblado rural curva zapata y propiedad de terceros, respectivamente.
- ii) Se superpone con la concesión minera N° 010285305 en un área de 161 119,06 m² (23,15 %) denominada "MARIAFERNANDA", cuyo titular es Unión Andina de Cementos S.A.A.
 - iii) Se superpone en 3 990,85 m² (1,51 %) con el área de amortiguamiento del ecosistema frágil Lomas de Manchay aprobado con resolución ministerial N° 0408-2013-MINAGRI de fecha 18.10.2013.
 - iv) Se superpone en 187 246,58 m² (70,94 %) con la propuesta de área natural con código N° ZU150101.
 - v) Se superpone en 345,71 m² (21,35 %) con la Unidad Catastral N° 07062.
 - vi) Se ubica en un ámbito de naturaleza rural y eriaza, sus límites comprenden una cárcava conformada por una zona central de pendiente leve flanqueado por laderas de cerro de mediana pendiente que sirven como paredes naturales que condicionan que se tenga el control de la zona de relieve llano de 56 345,71 m² (21,35%), destinado a la actividad agrícola verificable hasta el año 2017 y desde el 2019 ocupado por una lotización de vivienda en proceso de consolidación y una extensión menor de 57 020,27 m² (17,81%) con indicios de actividad agrícola. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales del Google Earth.
 - vii) Está comprendido en zonificaciones AP – Agropecuaria y PTP – Protección y Tratamiento Paisajista en áreas 73 300,55 m² (27,77%) y de 190 667,56 m² (72,23%) respectivamente.

10. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que el área de 263 781,15 m² (99,93%) recae en ámbito sin inscripción registral, razón por la cual deberá contar con inscripción registral en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1^{o1} del artículo 76° de "el Reglamento", mientras que el área de 186,96 m² (0.07%) recae sobre ámbitos inscritos en las partidas registrales N° P03211753 y P03211756, que se superponen con área de circulación de la matriz inscrito del centro poblado rural curva zapata y propiedad de terceros, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 56.1^{o2} de "el Reglamento".

11. Que, en cuanto al 99,93% de "el predio" mediante Memorándum N° 03146- 2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de setiembre de 2022 (fojas 205), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) nos informe si viene evaluando su inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, siendo atendido con Memorándum N° 03918-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de setiembre de 2022 (fojas 206), con el cual la SDAPE nos informa que se evaluará la incorporación del área sin inscripción registral al patrimonio del Estado, de acuerdo con la programación y prioridades establecidas, la cual obedece al cumplimiento de su Plan Operativo Institucional.

12. Que, por los fundamentos antes expuestos, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0864-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de octubre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1123-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de octubre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la sucesión

¹ **Artículo 76.** Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

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.

² **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.

(...)

intestada representada por **THOMAS LÜDEKE BRANDT, SABINE LÜDEKE BRANDT Y LILL MARIE BRANDT SOTO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario