



**RESOLUCIÓN N° 130-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de febrero de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 089-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARIBEL LUCY TAIBE RAMOS y PERCI VARGAS ACOSTA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del predio de 1,290.81 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de otro predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 13114381 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con Registro CUS N° 79731, (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"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; 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, 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 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 S/N, presentado el 14 de enero de 2011 (S.I N° 00812-2011), **MARIBEL LUCY TAIBE RAMOS y PERCI VARGAS ACOSTA** (en adelante "los administrados"), solicitan la **VENTA DIRECTA** del área inicial de 827.50, m<sup>2</sup> (foja 1). Para tal efecto, presentan los documentos siguientes: **1)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la SUNARP el 10 de enero de 2011 (fojas 2); **2)** copia simple de la memoria descriptiva elaborada por el Ing. Civil Johnny Arturo Taipe Balcazar (fojas 3); **3)** copia simple del plano perimétrico elaborado por el Ing. Civil Johnny Arturo Taipe Balcazar

(fojas 4); y, **4**) copia simple del documento nacional de identidad de “los administrados” (fojas 5-6).

4. Que, en atención a ello, mediante Oficio N° 01766-2011/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2011, esta Subdirección observó la solicitud de “los administrados”, señalando que teniendo en cuenta el Certificado de Búsqueda Catastral detallado en el considerando que antecede, se determinó que el predio en consulta se observa comprendido en área donde no se ha encontrado antecedente gráfico registral, lo que se comunicó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin que evalúe la incorporación del terreno a favor del Estado (fojas 7).

5. Que, mediante Resolución N° 088-2013/SBN-SDAPE, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, el 26 de junio de 2013, se resolvió disponer la primera inscripción de dominio a favor del Estado del área de 32 769,75 m<sup>2</sup>, ubicado detrás de la Asociación Pro Vivienda Compradores de terrenos de Campoy, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima (fojas 9-10); razón por la cual mediante escrito S/N, presentado el 19 de agosto de 2013, la señora Maribel Lucy Taipe Ramos reitera la solicitud de venta directa del área de 827.50 m<sup>2</sup> (fojas 8). Para ello, presenta copia simple de la Partida Registral N° 13114381 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 11-12).

6. Que, en atención a ello, esta Subdirección emitió el Oficio N° 174-2014/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2014 (fojas 15), a través del cual efectuó las observaciones siguientes:

“(...)

Sobre el particular, **deberá cumplir con indicar la causal** en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, así como presentar los documentos que acrediten el cumplimiento de tal causal. **En caso sustente su solicitud en las causales contenidas en los literales c) o d)**, deberá adjuntar los documentos siguientes:

1. Certificado de zonificación del predio solicitado [solo en el caso del literal c)].
2. En el caso del literal c), los medios probatorios de posesión que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010. En el caso del literal d), los medios probatorios que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

Los documentos a presentar deberán acreditar **el tiempo de posesión indicada, en copia legalizada o certificada, de conformidad con el literal k. del numeral 3.1 del Artículo 3° de la Directiva N° 003-2011/SBN**; asimismo, deberá señalar cuál es la finalidad actual que se le viene dando al predio.

Sírvase tener presente que, se le otorga un **plazo de 10 (diez) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil)**, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente, quedando expedito su derecho de promover un nuevo requerimiento.

(...)”

7. Que, a fin de subsanar las observaciones detalladas en el considerando que antecede, mediante escrito S/N, presentado el 26 de febrero de 2014 (S.I. N° 04024-2014), la señora Maribel Lucy Taipe Ramos aclara que su solicitud de venta directa la ampara en la causal establecida en el literal a) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151 (fojas 16). Para ello, presenta los documentos siguientes: **1)** memoria descriptiva elaborada por el Ing. Civil Johnny Arturo Taipe Balcazar (fojas 17); **2)** copia literal de la Partida Registral N° P02205489 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 18, 20-21); y, **3)** plano perimétrico elaborado por el Ing. Civil Johnny Arturo Taipe Balcazar (fojas 19).



## RESOLUCIÓN N° 130-2017/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, el literal a) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, establece como una de las causales para la venta directa, la de "colindancia" y "único acceso"; literal que dispone lo siguiente:

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

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél (...)"

9. Que, mediante Oficio N° 1563-2014/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2014, esta Subdirección solicitó información a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, a efectos de determinar si el área sub materia se superpone o no con el Sitio Arqueológico "Cerro Gallo" (fojas 25). Al respecto, mediante Oficio N° 1309-2014-DSFL-DGPA/MC, presentado el 29 de octubre de 2014 (S.I. N° 23812-2014), la entidad comunicó que no se evidenció en dicha fecha el registro de ningún monumento arqueológico que se superponga al área sub materia (fojas 27-28).

10. Que, mediante Oficio N° 1564-2014/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2014, esta Subdirección solicitó información al Servicio de Parques de Lima – SERPAR, respecto a que si sobre el área materia de interés existe un programa y/o proyecto gestionado por SERPAR ya que de la inspección técnica efectuada en el área el 22 de agosto de 2014, se verificó la existencia de un letrero que indicaba: "Municipalidad Metropolitana de Lima – SERPAR – Área Reforestada – Zona Intangible" (fojas 26). En atención a ello, mediante Oficio N° 617-2014-SERPAR LIMA/SG/MML del 28 de noviembre de 2014 (S.I. N° 26338-2014), SERPAR comunica que no está gestionando ningún programa y/o proyecto en el indicado terreno, toda vez que sólo se realizó dos actividades de arborización con la finalidad de incrementar el arbolado de la ciudad, acción que no se contrapone con el uso del terreno (zona destinada a protección y tratamiento paisajístico determinada mediante Ordenanza de la Municipalidad Metropolitana N° 1081, que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo del distrito de San Juan de Lurigancho (fojas 31).

11. 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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública **y, excepcionalmente, por 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") y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de "el Reglamento", de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.



12. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que el administrado que pretenda la venta directa de "el predio", deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

13. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario, en tanto 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

14. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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.

15. 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.

16. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la Administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

17. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por el administrado, de conformidad con "el Reglamento", "el TUPA de la SBN", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

18. Que, el 22 de agosto de 2014, la brigada a cargo del presente procedimiento Administrativo, efectuó la inspección técnica en el área sub materia, la cual fue recogida en la Ficha Técnica N° 0131-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de abril de 2015 (fojas 42-43), en la cual se estableció lo siguiente:

"SE PUDO ACCEDER ÚNICAMENTE AL ÁREA MATERIA DE SOLICITUD (853.99 m<sup>2</sup>), A TRAVÉS DEL LOTE 13B1 DE LA MZ. T1 DE LA ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA COMPRADORES DE TERRENOS DE CAMPOY, DE PROPIEDAD DEL SOLICITANTE, EL MISMO QUE COLINDA CON EL ÁREA DE PROPIEDAD DEL ESTADO. A LA FECHA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA SE CONSTATÓ UNA TOPOGRAFÍA ACCIDENTADA, LADERA DE CERRO, LA MISMA QUE PRESENTA PENDIENTE PRONUNCIADA DE 50 A 70 GRADOS DE GRADIENTE TÍPICA DE LOS CERROS QUE CIRCUNDAN EL DISTRITO, LO MISMO QUE DIFICULTA SU EVACUACIÓN EN CASO DE PRODUCIRSE UNA EMERGENCIA (SISMO, HUAYCOS, TORRENTERAS, DESLIZAMIENTOS DE PIEDRAS, INCENDIOS), CONSTITUYENDO UN PELIGRO LATENTE EN DESMEDRO DE LOS POBLADORES QUE SE UBICAN EN LAS PARTES BAJAS DE LA LADERA DEL CERRO. AL SER LA PENDIENTE MUY PRONUNCIADA Y AL ESTAR LA LADERA DEL CERRO CONFORMADA POR ROCAS, PIEDRAS Y MATERIAL SUELTO, SIGNIFICA UN PELIGRO PARA LAS VIVIENDAS QUE SE UBICAN EN LA PARTE BAJA. EL ADMINISTRADO HA REALIZADO CORTE DE TERRENO PARA PODER EDIFICAR UNA EDIFICACIÓN DE DOS PISOS, LA MISMA QUE SE ENCUENTRA CIMENTADA SOBRE EL LOTE 13B1 DE LA MZ. T1 Y PARTE



**RESOLUCIÓN N° 130-2017/SBN-DGPE-SDDI**

DEL ÁREA MATERIA DE SOLICITUD. EL RESTO DEL ÁREA, LA MAYOR PARTE, MATERIA DE SOLICITUD ESTÁ SIENDO UTILIZADO PARA ARBORIZACIÓN EN CONCORDANCIA CON LA ORDENANZA N° 1081-2007-MML, ZONIFICACIÓN PROTECCIÓN Y TRATAMIENTO PAISAJISTA, ASÍ COMO DE LAS ÁREAS DECLARADAS COMO ZONAS DE RIESGO POR INDECI (MUY ALTO PARA ESTE CASO). A FIN DE EVITAR POSIBLES RIESGOS FÍSICOS TAN SÓLO SE PROMOVERÁN PROYECTOS DE ARBORIZACIÓN, RECUBRIMIENTO VEGETAL, EL ÁREA SE ENCUENTRA DELIMITADA EN SUS LINDEROS POR MURO DE LADRILLO CON COLUMNAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO Y/O MALLA METÁLICA Y/O CERCO DE ALAMBRE DE PÚAS SOSTENIDO CON POSTES DE MADERA COLOCADOS A CIERTA DISTANCIA, POR OTRO LADO SE COMPROBÓ QUE EL ADMINISTRADO CUSTODIA ADEMÁS UN ÁREA DE APROXIMADAMENTE 544,06 M<sup>2</sup>, UBICADA INMEDIATAMENTE EN LA PARTE POSTERIOR DEL ÁREA MATERIA DE SOLICITUD, DELIMITADA CON CERCO DE ALAMBRE DE PÚAS SOSTENIDO CON POSTES DE MADERA COLOCADOS A CIERTA DISTANCIA, EN DICHA ÁREA TAMBIÉN SE HA EJECUTADO ARBORIZACIÓN.

EN RESUMEN, A LA FECHA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA SE PUDO CONSTATAR QUE NO SE PUEDE ACCEDER POR LOS COLINDANTES O DESDE LA PARTE ALTA DEL CERRO, YA QUE NO SE CUENTA CON VÍAS DE ACCESO VEHICULAR NI PEATONAL, NI ESCALERAS, NI CAMINOS APROPIADOS, DICHA ZONA ES INACCESIBLE, SIENDO EL ÚNICO ACCESO DIRECTO A TRAVÉS DEL LOTE 13B1 DE LA MZ. T1 DE LA ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA COMPRADORES DE TERRENOS DE CAMPOY."

19. Que, mediante el escrito S/N, presentado el 11 de mayo de 2016 (S.I N° 12225-2016) "los administrados" modifican su solicitud de venta directa, reduciendo el área sub materia a 473.51 m<sup>2</sup> (fojas 45), para lo cual presentó los documentos siguientes: **1)** memoria descriptiva elaborada por el Ing. Johnny Arturo Taipe Balcazar (fojas 46); **2)** plano perimétrico elaborado en mayo de 2016, por el Ing. Johnny Arturo Taipe Balcazar (fojas 47); y, **3)** Partida Registral N° P02205489 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 48-54).

20. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "los administrados", se emitió el Informe de Brigada N° 705-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2016 (fojas 55-58); mediante el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

4.1 De la lectura y análisis de la documentación técnica adjuntada referente al área, 857,50 m<sup>2</sup>, solicitada:

- Efectuadas las comparaciones gráficas entre el polígono correspondiente al perímetro del área solicitada con la base gráfica que obra en esta Superintendencia, se visualiza:
  - Parcialmente (gráficamente) en área inscrita en la Partida N° P02138999 Asiento 20 correspondiente a área no lotizada. De acuerdo a la Partida N° P02138999 (al 12.05.2016) el titular actual es la **ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA COMPRADORES DE TERRENOS DE CAMPOY**.
  - Parcialmente (gráficamente) en área inscrita en la Partida N° P02205489. De acuerdo a la Partida N° P02205489 (al 12.05.2016) los titulares actuales son: **VARGAS ACOSTA TOBIAS, FARROÑAY DIAZ PEDRO JOSE, TAPE YZARRA DE FARROÑAY NORMA TERESA**.
  - El resto del área, aproximadamente 854,02 m<sup>2</sup>, parcialmente (gráficamente) en área inscrita en la Partida N° 13114381, cuyo titular es **EI ESTADO**.
  - Por otro lado, parcialmente (gráficamente) el polígono correspondiente al perímetro



del área solicitada, se superpone con el polígono del área solicitada por **CARMEN VERASTEGUI CASTAÑEDA** y **ALFREDO J. CASTRO L.** (S.I. N° 14598-2011).

4.2 Respecto al área solicitada de 473,51 m<sup>2</sup>:

- Efectuadas las comparaciones gráficas entre el polígono correspondiente al perímetro del área solicitada con la base gráfica que obra en esta Superintendencia, se visualiza:
  - Parcialmente (gráficamente) en área inscrita en la Partida N° P02138999 Asiento 20 correspondiente a área no lotizada. De acuerdo a la Partida N° P02138999 (al 12.05.2016) el titular actual es la **ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA COMPRADORES DE TERRENOS DE CAMPOY**.
  - Parcialmente (gráficamente) en área inscrita en la Partida N° P02205489. De acuerdo a la Partida N° P02205489 (al 12.05.2016) los titulares actuales son: **VARGAS ACOSTA TOBIAS, FARROÑAY DIAZ PEDRO JOSE, TAIBE YZARRA DE FARROÑAY NORMA TERESA**.

El resto del área, aproximadamente 470,02 m<sup>2</sup>, parcialmente (gráficamente) en área inscrita en la Partida N° 13114381, cuyo titular es **El ESTADO**.

Por otro lado, parcialmente (gráficamente) el polígono correspondiente al perímetro del área solicitada, no colinda con el polígono del área solicitada por **CARMEN VERASTEGUI CASTAÑEDA** y **ALFREDO J. CASTRO L.** (S.I. N° 14598-2011), lo que se contradice con lo que sucede físicamente; es decir, que ambas áreas son colindantes.

4.3 Para el área solicitada inicialmente, el responsable técnico que tiene a su cargo el caso, teniendo en consideración los puntos expuestos en el párrafo precedente, ha cuadrado los polígonos (tratando de mantener las medidas perimétricas y áreas iniciales) solicitados tanto por **MARIBEL LUCY TAIBE RAMOS** y **PERCI VARGAS ACOSTA** y **CARMEN VERASTEGUI CASTAÑEDA** y **ALFREDO J. CASTRO L.** de tal manera que se ubiquen (gráficamente totalmente) dentro de los límites del predio inscrito Partida N° 13114381, cuyo titular es **El ESTADO**, con Registro SINABIP N° 21414 correspondiente al Libro de Lima, CUS N° 79731; en tal sentido se emitió el Plano Diagnostico N° 1266-2015/SBN-DGPE-SDDI, el cual debería ser puesto en conocimiento de "el administrado" para que de su conformidad del mismo teniendo en consideración las "modificaciones" realizadas, de ser el caso y si el responsable legal correspondiente así lo dictamina.

4.4 Realizadas las acciones expuestas en el punto 4.3, gráficamente, no se da la situación que el área solicitada colinde con el predio de propiedad del solicitante, por el contrario entre el área solicitada (modificada) y el predio de propiedad del solicitante existiría un área catalogada o correspondiente a área no lotizada inscrita en la Partida N° P02138999. De acuerdo a la Partida N° P02138999 (al 12.05.2016) el titular actual es la **ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA COMPRADORES DE TERRENOS DE CAMPOY**.

4.5 Habiendo sido modificada el área solicitada, la situación expuesta en el punto 4.3 y 4.4 se mantiene; ya que, si bien es cierto, se está modificando el área, no se está modificando su ubicación (georreferenciada) con respecto a los vértices que serían colindantes con el predio de propiedad del solicitante.

La causal exige que el área solicitada colinde con el predio de propiedad del solicitante, en el presente caso de la lectura de la Partida N° P02205489 se puede advertir que el solicitante **MARIBEL LUCY TAIBE RAMOS** y **PERCI VARGAS ACOSTA** no figuran como titulares actuales del predio que "colindaría" con el área solicitada, lo que deberá ser analizado y verificado por el responsable legal correspondiente.

(...)"

21. Que, mediante escrito S/N, presentado el 26 de octubre de 2016 (S.I. N° 29499-2016) (fojas 62), la señora Maribel Lucy Taipe Ramos para una mejor evaluación al caso concreto presenta los documentos siguientes: **1)** Certificado de Búsqueda Catastral respecto al área de 473.51 m<sup>2</sup>, emitida por la SUNARP el 18 de octubre de 2016 (fojas 63); y, **2)** Copia Literal de la Partida Registral N° P02205489 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 64-66).

22. Que, respecto al Certificado de Búsqueda Catastral citado en el considerando que antecede (fojas 63), se traslada el análisis y conclusión, siguientes:

### "III.- ANÁLISIS Y CONCLUSIÓN

1. El presente informe está referido a la Búsqueda de antecedentes registrales del área de 473.51 m<sup>2</sup>, ubicado según información del usuario, colindante con el Sublote 13B-1 de la Mz. T1 de la Asociación pro Vivienda Compradores de Terrenos de Campoy,



## RESOLUCIÓN N° 130-2017/SBN-DGPE-SDDI



Primera Etapa, en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

- Se graficó e insertó en la Base Gráfica la poligonal generada según el cuadro de Datos Técnicos de Coordenadas UTM Datum PSAD56 presentado por el usuario en su memoria descriptiva, generando su ámbito y de acuerdo a su esquema de localización se ubicó al ámbito en consulta.
- Efectuadas las comparaciones gráficas entre la información técnica remitida y nuestra Base Gráfica del Mosaico de Predios inscritos disponibles a la fecha y en proceso de actualización continua, se visualiza gráficamente que el ámbito del área en consulta se encuentra comprendido de la siguiente manera:
  - Parcialmente en el ámbito mayor inscrito en la Partida N° 13114381.
  - El saldo sobre el ámbito inscrito en la Partida N° P02138999, correspondiente a zona de vías.
- Se deja constancia que la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° IX, sólo se pronuncia de ámbitos inscritos y que estén plasmados en nuestra base gráfica, debido a que está sujeta a actualización en tanto se prosiga con la incorporación registral de predios, en proceso actual de inscripción, así como se concluya con la reconstrucción registral e incorporación de partidas antiguas ubicadas en la zona de estudio.
- La Oficina de Catastro de la SUNARP Zona IX, elabora los informes en base a datos proporcionados por el usuario y realizando los estudios íntegramente en esta Oficina, no se realiza trabajos de campo."



23. Que, asimismo, mediante escrito S/N, presentado el 12 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34263-2016) (fojas 67), la administrada reformula nuevamente el área materia de solicitud; no obstante, precisa como dos nuevas áreas: 1,578.24 m<sup>2</sup> o 1,290.81 m<sup>2</sup>. Al respecto, a efectos de evaluar el presente procedimiento administrativo, esta Subdirección consideró como última área solicitada: 1,290.81 m<sup>2</sup>, toda vez que en la inspección técnica se determinó que esta área está siendo custodiada por "los administrados".

24. Que, teniendo en cuenta la nueva reformulación presentada por la administrada, esta Subdirección emitió un nuevo diagnóstico técnico, el cual fue recogido en el Informe de Brigada N° 0003-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de enero de 2017 (fojas 77-78), mediante el cual se concluyó lo siguiente:

#### IV.- CONCLUSIONES:

- El responsable legal correspondiente debe entender que gráficamente entre el predio ubicado en la Asociación Pro Vivienda Compradores de Terrenos de Campoy, Mz. T1, Lote 13B1, Etapa Primera, Manzana CC, inscrito en la Partida N° P02205489 y el predio inscrito en la Partida N° 13114381 cuyo titular es EL ESTADO, con Registro SINABIP N° 21414 correspondiente al Libro de Lima, CUS N° 79731 existe un área inscrita en la Partida N° P02138999 Asiento 20 correspondiente a área no lotizada. De acuerdo a la Partida N° P02138999 (al 12.05.2016) el titular actual es la **ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA COMPRADORES DE TERRENOS DE CAMPOY**; es decir que gráficamente el predio del solicitante no colinda con el predio de El Estado; en ese sentido el responsable legal correspondiente debe tener claro que cualquier área solicitada por el administrado que esté inmersa totalmente gráficamente en el ámbito mayor inscrito en la Partida N° 13114381, no será colindante (gráficamente) con el predio de su propiedad; caso contrario si el área solicitada por el administrado (gráficamente) colinda con el predio del solicitante, parte del área solicitada estará en ámbito inscrito en la Partida N° P02138999, que corresponde a área no lotizada.



- 4.2 La causal exige que el área solicitada colinde con el predio de propiedad del solicitante, en el presente caso de la lectura de la Partida N° P02205489 se puede advertir que el solicitante **MARIBEL LUCY TAPE RAMOS** y **PERCI VARGAS ACOSTA** no figuran solamente como titulares actuales (**TAIPE RAMOS MARIBEL LUCY, VARGAS ACOSTA PERCI** y **VARGAS ACOSTA TOBIAS**) del predio que "colindaría" con el área solicitada, lo que deberá ser analizado y verificado por el responsable legal correspondiente." (subrayado es nuestro).

25. Que, teniendo en cuenta los diagnósticos técnicos detallados en el vigésimo segundo y vigésimo cuarto considerando de la presente resolución, ha quedado demostrado que si bien es cierto que "los administrados" durante el transcurso del procedimiento administrativo, solicitaron distintas áreas de propiedad del Estado tales como: 827.50, m<sup>2</sup>; 473.51 m<sup>2</sup>; 578.24 m<sup>2</sup> o 1,290.81 m<sup>2</sup>, no es menos cierto que ninguna de éstas colinda con propiedad de "los administrados"; toda vez que entre cualquiera de las áreas solicitadas (de propiedad del Estado) y el predio de propiedad de "los administrados", existiría un área no lotizada inscrita en la Partida Registral N° P02138999, a favor de la "**Asociación Pro-Vivienda Compradores de Terrenos De Campoy**".

26. Que, como bien se señaló en el octavo considerando de la presente resolución, para la configuración de venta directa por causal de colindancia y único acceso contemplada en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento", podemos colegir que se encuentra compuesta por dos (2) requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta; de no ser así, basta que uno de éstos no se cumpla, para declarar improcedente la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: **a) que colinde con el predio de propiedad del solicitante; y, b) cuyo único acceso directo sea a través de aquél.**

a) **Que colinde con el predio de propiedad del solicitante**

27. Que, al respecto, teniendo en cuenta las conclusiones señaladas en el vigésimo cuarto considerando de la presente resolución, quedó técnicamente demostrado que cualquiera de las áreas que fueron solicitadas por "los administrados" no colindan gráficamente con el predio de su propiedad; por el contrario, colindan con un área no lotizada inscrita en la Partida Registral N° P02138999, a favor de la "**Asociación Pro-Vivienda Compradores de Terrenos De Campoy**". En consecuencia, no se cumple el primer requisito.

b) **Cuyo único acceso directo sea a través de aquél.**

28. Que, al respecto, teniendo en cuenta la inspección técnica detallada en el décimo octavo considerando de la presente resolución, se determinó que se pudo acceder al predio del Estado únicamente a través del predio ubicado en el Lote 13B1 de la Mz. T1 de la Asociación Pro Vivienda Compradores de Terrenos de Campoy, inscrito a favor de "los administrados" en la Partida Registral N° P02205489 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. En consecuencia, sí se cumple el segundo requisito.

29. Que, de lo expuesto, ha quedado demostrado que "los administrados" no cumplen con los dos requisitos que deben concurrir obligatoriamente para la causal invocada; siendo que uno de ellos, establece que el área solicitada deba colindar con el predio de propiedad del solicitante, razón por la cual al no cumplirse dicho requisito, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "los administrados", debiéndose disponer el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 130-2017/SBN-DGPE-SDDI**

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 148-2017-SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2017.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARIBEL LUCY TAPE RAMOS** y **PERCI VARGAS ACOSTA**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, una vez quede consentida la presente Resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia de la presente resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I.N° 5.2.1.6



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