



## **RESOLUCIÓN N° 0096-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 13 de febrero de 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 058-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GLOBER CASTAÑEDA CABANILLAS y PASTORA SUAREZ PALOMINO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del predio de 3 255,63 m<sup>2</sup>, ubicado en la avenida Los Laureles (calle 7), lote agropecuario N° 43, Zona Agropecuaria Jose Gálvez Barrenechea, distrito de Pachacamac al sur del distrito de Villa, sector Parcela N° 2 Noreste del distrito de Lurín, Pachacamac, provincia y departamento de Lima; en adelante "predio".

**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, 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, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 22 de enero de 2018 (S. I. N° 02116-2018), **GLOBER CASTAÑEDA CABANILLAS y PASTORA SUAREZ PALOMINO**, (en adelante "los administrados") solicitan la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva del plano perimétrico (fojas 3 al 8); **b)** partida registral N° 49056206 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 9 al 11); **c)** copia simple del contrato privado de transferencia de posesión (fojas 12); **d)** copia simple de sus documentos nacional de identidad (fojas 14 al 16); **e)** declaración jurada del impuesto predial (HR y PU) de los años 2017, 2013 (fojas 17, 22, 23); **f)** 08 fotografías (fojas 24 al 27); **g)** plano de ubicación-localización suscrita por el



ingeniero civil Felix Villanueva Pante en enero de 2018 (Lamina P-01) (fojas 28); y, h) plano perimétrico suscrita por el ingeniero civil Felix Villanueva Pante en enero de 2018 (Lamina P-01) (fojas 29).

4. Que, el procedimiento de venta directa 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; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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.

6. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

7. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 398-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2018 (foja 32), el que concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: i) 2 139,25 m<sup>2</sup>, (representa el 65.71%) se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N°49056206 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 39714 (fojas 34); ii) 1 116,38 m<sup>2</sup>, (representa el 34.29%) se encuentra en área sin inscripción registral; y, iii) no es posible determinar si se superpone con otras áreas inscritas o áreas remanentes.

8. Que, mediante Oficio N° 1065-2018/SBN-DGPE-SDDI el 15 de mayo de 2018 (fojas 52), se informa a "los administrados" que se solicitó certificado de búsqueda catastral ante la Oficina de Registros Públicos de Lima.

9. Que, mediante escrito presentado el 15 de junio de 2018 (S.I. N° 22372-2018), "los administrados" adjuntaron los siguientes documentos: i) el certificado catastral N° 6303059 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima el 27 de setiembre de 2017 (fojas 59); y, ii) copia simple del certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN el 4 de diciembre de 2017(fojas 61) y mediante publicidad N°4902609 del 19 de julio de 2018, la SUNARP emite el certificado de búsqueda catastral. (fojas 62 al 68).

10. Que, en virtud de la documentación remitida por la SUNARP y "los administrados", se emitió el Informe Preliminar N° 998-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2018 (foja 69), actualizado mediante Informe Preliminar N° 649-2019/ SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2019 (foja 88), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente: i) 2 139,25 m<sup>2</sup> (representa el 65.71%) se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N°49056206 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 39714 (fojas 34); ii) se encuentra superpuesto sobre la partida registral N° 47214513 que se encuentra inscrito a favor de UNACEM S.A.A.,



## **RESOLUCIÓN N° 0096-2020/SBN-DGPE-SDDI**

pero no es factible determinar si se ubica parcial o totalmente debido a la falta de referencias gráficas y técnicas; **iii)** se encontraría sobre área con duplicidad registral entre las partidas N° 49056206 y 47214513; **iv)** existe discrepancia en el certificados de búsqueda catastral en tanto no se advierte a la partida N° 46441389 inscrita a favor de terceros y no se hace mención la existencia de duplicidad con la partida N° 49056206 de propiedad del estado a pesar que existen anotaciones entre ambas partida por duplicidad, y, **v)** se deberá solicitar un nuevo certificado de búsqueda catastral.



**11.** Que, mediante Oficio N° 2018-2019/SBN-DGPE-SDDI el 17 de junio de 2019 (fojas 122), se solicitó a la SUNARP el certificado de búsqueda catastral de "el predio" siendo que, en atención a lo solicitado la referida entidad mediante publicidad N° 4359276 del 18 de junio de 2019, emitió el certificado de búsqueda catastral solicitado. (fojas 123 al 129)

**12.** Que, mediante escrito presentado el 24 de julio de 2019 (S.I. N° 24969-2019) (fojas 130), "los administrados" adjuntaron los siguientes documentos: **i)** copia de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU) del año 2019, 2007, 2008, 2009 y 2010 (fojas 131 al 133, 142 al 145); **ii)** copia de la Resolución gerencia N° 070-201MDP/GDUR emitido por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 28 de marzo de 2019 (fojas 134); **iii)** memoria descriptiva (fojas 137); **iv)** plano perimétrico suscrita por Pedro Humberto Sutti en noviembre de 2018 (Lámina P-01) (fojas 139); **v)** plano perimétrico suscrita por Pedro Humberto Sutti en noviembre de 2018 (Lámina U-01) (fojas 140); **vi)** copia de la constancia de posesión N° 312-2007-MDP/GDUR emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 24 de abril de 2007 (fojas 141); **vii)** copia del contrato privado de transferencia de posesión de terreno (fojas 146);y, **viii)** copia de documento nacional de identidad de "los administrados" (fojas 148 al 150).



- i)** Que, en virtud de la documentación remitida por la SUNARP y por "los administrados", se emitió el Informe Preliminar N° 1216-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2019 (foja 154), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente:
- ii)** Desarrollado el polígono de acuerdo a las coordenadas indicadas en la documentación técnica, se determina un área gráfica de 3 242,62 m<sup>2</sup>, es decir, un área menor a la solicitada, por lo que se realizó la evaluación en base a dicha área obtenida.
- iii)** Se superpone parcialmente en un área de 2 126,13 m<sup>2</sup> (que representa el 65,50 %), inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 49056206 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39714.
- iv)** El área restante de 1 119,75 m<sup>2</sup> (34,50 %) se encuentra en una zona donde no se puede establecer de forma indubitable la existencia de predios inscritos, por lo que no se puede descartar una duplicidad registral entre la partida registral N° 49056206 y la partida registral N° 47214513.



- v) De la base gráfica de procesos judiciales, se observa que el CUS N° 39714, tiene 10 procesos judiciales, de los cuales 6 se encuentran registrados en el SINABIP en estado no concluidos, y sólo el Legajo N° 008-2007 se encuentra superpuesto con su solicitud de venta.
- vi) De acuerdo a la consulta realizada JMAP, se observa que “el predio” se encuentra superpuesto totalmente con la solicitud de venta N° 31598-2019, el cual aún está en proceso de trámite de atención, presentada por Eduardo Castañeda Villalobos.
- vii) Se encuentra con zonificación RDM (Residencial de Densidad Media) el cual no es compatible con el uso para el cual lo solicita.

13. Que, en ese contexto, para dar inicio al procedimiento de venta directa, resulta necesario que los administrados deben acreditar el cumplimiento de la causal de venta invocada, para lo cual se procedió a evaluar formalmente los documentos glosados en el tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución con el cual pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre “el predio”, advirtiéndose lo siguiente:

- Copia simple del contrato privado de transferencia de posesión (fojas 12); que señala como transferente a Eduardo Castañeda Villalobos y como adquiriente a Globber Castañeda Cabanillas y Pastora Suarez Palomino, del cual el primero adquiere un predio de 2 658,97 m<sup>2</sup> que se encuentra dentro del área matriz de 6 971,95 m<sup>2</sup> ubicado en Av. Los Laureles Lote Agropecuario N° 43, Zona Agropecuaria José Gálvez Barrenechea; área que no es similar a “el predio”, siendo que además no es posible determinar si se encuentra dentro del área de mayor extensión.
- Copias simples de las declaraciones juradas del impuesto predial (HR y PU) de los años 2017, 2013, 2019, 2007, 2008, 2009 y 2010 (fojas 17, 22, 23, 131 al 133, 142 al 145); sin fecha de cancelación, no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de la posesión en “el predio”; en la medida que la posesión se computa a partir de la fecha en que han sido presentadas y canceladas ante la autoridad competente, de conformidad con el literal j.1) del numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”<sup>[1]</sup>.
- Copia simple de la Constancia de Posesión N° 312-2007-MDP/GDUR del 24 de abril de 2007 emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, hace mención a un predio ubicado en la Av. Los Laureles Lote Agropecuario N° 43, de un área de 6 971,95 m<sup>2</sup>, el cual difiere con el área solicitada. Asimismo, no es posible determinar si “el predio” se encuentra inmerso dentro de esta área de mayor extensión.

14. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud, mediante Oficio N 4390-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 157), del 3 de diciembre de 2019 (en adelante “el Oficio”) con el cual se requirió a “los administrados” lo siguiente: i) replanteen su pedido de venta directa debiendo solicitar para ellos sólo al área que es de propiedad del Estado representado por la SBN, y presentar nueva documentación técnica del área reformulada; y, ii) presenten nueva documentación que acredite la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con el predio; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (01) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsanen las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

[1] j.1 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU o PR) y los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

(...)

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0096-2020/SBN-DGPE-SDDI**

15. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue dirigido a la dirección señalada en su solicitud de venta directa, sin embargo, se levantó el Informe de Devolución, de la primera visita realizada el 6 de diciembre de 2019, (foja 159), indicando que falta datos en la dirección, por lo que se devolvió el citado documento.

16. Que, en tal sentido, "el Oficio" fue notificado el 19 de diciembre de 2019 (fojas 157), en las instalaciones de esta Superintendencia al apoderado de "los administrados", Rubén Erick Maldonado Bazán; razón por la cual se encuentra debidamente notificado de acuerdo al numeral 21.3 del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 14 de enero de 2020.**

17. Que mediante escrito presentado el 3 de enero de 2020 (S.I. N° 173-2020) (foja 163), "los administrados" antes del vencimiento del plazo otorgado, solicita una ampliación alegando requerirlo a fin de acopiar la documentación solicitada; por lo que, en virtud del numeral 6.3 de "la Directiva N° 006-2014/SBN", mediante Oficio N° 384-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2020 (fojas 168) se le otorgó una prórroga de 15 días hábiles adicionales más el término de la distancia de un (1) día hábil al plazo indicado en "el Oficio", el cual fue notificado el 13 de enero de 2020, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido **venció el 4 de febrero de 2020.**

18. Que conforme consta de autos "los administrados" no cumplieron con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," dentro del plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 106-2020 /SBN-DGPE-SDDI del 13 febrero de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 112-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2020.



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **GLOBER CASTAÑEDA CABANILLAS y PASTORA SUAREZ PALOMINO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.** - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda de conformidad con sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 20.1.1.4



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