



## **RESOLUCIÓN N° 632-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de julio de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 589-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FREDDY ALBERTO YNCAHUANACO BELITO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 6 179,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, 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”), 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 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.

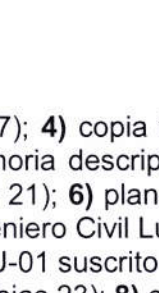
3. Que, mediante escrito presentado el 14 de junio de 2019 (S.I. N° 19564-2019) Freddy Alberto Yncahuanaco Belito (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia fedateada de los contratos privados de transferencia de posesión de inmueble suscrito el 02 de enero de 2012 por Fernando Rosbel Ayala Morales a su favor ( folios 4 al 11); **2)** copia fedateada de la constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del Centro Poblado de Herbay Alto, Leandro Bustamante Aponte, el 15 de octubre de 2014( fojas 12 y 13); **3)** copia fedateada de la constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del Centro Poblado de Herbay Alto, Leandro Bustamante Aponte, el 12 de diciembre de 2018 (fojas 14 y 15); **4)** copia fedateada de la diligencia de inspección judicial suscrita el 15 de octubre de 2014 por el Juez de Paz del Centro Poblado de Herbay Alto Leandro



Bustamante Aponte( fojas 16 y 17); **4)** copia fedateada del certificado de búsqueda catastral ( fojas 18 y 19); **5)** memoria descriptiva suscrita por el Ingeniero civil Luis Hernán Martínez Blas ( fojas 20 y 21); **6)** plano perimétrico y ubicación P-01 suscrito el 02 de enero de 2012 por el Ingeniero Civil Luis Hernán Martínez Blas ( folios 22); **7)** plano de ubicación – localización U-01 suscrito el 02 de enero de 2012 por el ingeniero civil Luis Hernán Martínez Blas ( fojas 23); **8)** copia fedateada de los recibos de pagos del impuesto predial correspondiente a los años 2013, 2014,2015,2016,2017 y 2018 emitidos por la Municipalidad Provincial de Cañete ( fojas 24 al 27).



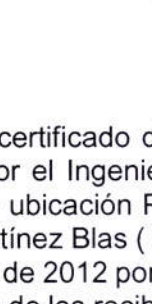
**4.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, por compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

**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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

**9.** Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 732-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019 (foja 28 y 29), determinando respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra en zona donde no se ha identificado antecedente registral, lo que corrobora lo indicado en el certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete ( fojas 18); y, **ii)** no se encuentra comprendido en zona de dominio restringido en tanto se ubica adyacente a los acantilados que rompen la continuidad geográfica de la zona de playa protegida.



## **RESOLUCIÓN N° 632-2019/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, en virtud de lo expuesto ha quedado determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente en virtud de la norma citada en el sexto y octavo considerandos de la presente resolución, debiéndose además disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

11. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, 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.

12. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal b) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 777-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0796 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2019.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **FREDDY ALBERTO YNCAHUANACO BELITO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I.: 20.1.1.8



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