



## **RESOLUCIÓN N° 063-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de enero de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 910-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS AGRICULTORES SAN JERONIMO – LUNAHUANA** representada por su presidente Blanca Hayde Sánchez Sánchez mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 65 897,02 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector San Jerónimo, en el distrito de Lunahuana, 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 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 presentado el 22 de noviembre de 2016 (S.I. N° 32305-2016) la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS AGRICULTORES SAN JERONIMO – LUNAHUANA**, representada por su presidente Blanca Hayde Sánchez Sánchez (en adelante “la Asociación”), solicita la venta de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, por cuanto – según dice – ejerce posesión en éste por más de diez años (fojas 1 y 2). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia legalizada del documento Nacional de Identidad de Blanca Hayde Sánchez Sánchez (fojas 3); **b)** copia literal de la partida N° 21221887 expedido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Cañete (fojas 4 al 16); **c)** copias certificadas de las Declaraciones Juradas de Autoevaluó del Impuesto Predial de los años







2011, 2015, 2016, 2012, 2013 y 2014 (fojas 17 al 28); **d)** copias certificadas de los Recibos Únicos N° 0052569, N° 0052568, N° 0052567, N° 0052566, N° 0052570 y N° 0052571 emitidos por la Municipalidad Distrital de Lunahuana (fojas 29 al 34); **e)** copia certificada del Certificado de Posesión del 20 de enero de 1999 emitido por el Agente Municipal del Anexo San Jerónimo del distrito de Lunahuana (fojas 35); **f)** copia certificada del Certificado de Posesión del 15 de enero de 1999 emitido por el Teniente Gobernador del Anexo San Jerónimo, distrito de Lunahuana (fojas 36); **g)** memoria descriptiva emitida en octubre de 2016 (fojas 37); **h)** plano perimétrico emitido en octubre de 2016 (fojas 38); **i)** memoria descriptiva emitida en octubre de 2016 (fojas 39); **j)** plano de ubicación – localización emitido en octubre de 2016 (fojas 40); y, **k)** certificado de búsqueda catastral emitido el 18 de agosto del 2016 (fojas 41).



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 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.



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que la administrada 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”.



6. 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 esta Sub Dirección, 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 comente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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**





## RESOLUCIÓN N° 063-2017/SBN-DGPE-SDDI

**disponibilidad.** Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por la administrada, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, obra en autos el certificado de búsqueda catastral del 18 de agosto de 2016, presentado por “la Asociación”, según el cual respecto a “el predio” no se ha identificado a la fecha información gráfica de plano con antecedente registral (fojas 41).

12. Que, la información indicada en el considerando que antecede ha sido corroborado con el Informe de Brigada N° 1795-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de diciembre de 2016 (fojas 43); por el cual se concluyó lo siguiente:

(...)

4.1 “El administrado” indica solicitar en venta directa un predio de un área de 6,00 ha, sin embargo presenta documentación técnica que describe un área de 65 897,02 m<sup>2</sup> (6,5897 ha), la cual será materia de la presente evaluación técnica. Por otro se determinó que las coordenadas del plano presentado por “el administrado”, se encuentran en DATUM WGS84, mas no en DATUM PSAD56 como esta lo indica.

4.2 Comparado “el predio” de un área de 65 897,02 m<sup>2</sup> (6,5897 ha), gráficamente con la BASE ÚNICA SBN (base gráfica de predios del Estado), se visualiza totalmente superpuesto con un ámbito **libre de inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.**

4.3 Deberá solicitarse a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, evalúe de acuerdo a sus competencias, la procedencia de efectuar la primera inscripción del dominio a favor del **Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.**

4.4 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia.

(...).”

13. Que, en atención a lo señalado en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución ha quedado demostrado que “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado, representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”<sup>1</sup>, concordado con la normativa indicada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución. 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 de “el predio”, conforme sus atribuciones.

<sup>1</sup> Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)



14. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio", no constituye un bien de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa directa presentada por "la Asociación", debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.



De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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; el Informe Técnico Legal N° 0076-2017-SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2017.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION DE PEQUEÑOS AGRICULTORES SAN GERONIMO – LUNAHUANA**, representada por su presidente Blanca Hayde Sánchez Sánchez, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.



**SEGUNDO.-** Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución y copia simple de la documentación técnica pertinente.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 5.2.1.8



ABOG. Carlos Feategui Sanchez  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES