



## **RESOLUCIÓN N° 120-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de febrero de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 791-2016/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION LINDO TOPARA CAÑETE**, representada por su presidente **RODIL FRANCISCO PALACIOS GONZAGA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 022 595,82 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete y 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 21 de setiembre de 2016 (S.I N° 25671-2016), la **ASOCIACION LINDO TOPARA CAÑETE**, representada por su presidente **RODIL FRANCISCO PALACIOS GONZAGA** (en adelante "la Asociación"), solicita venta directa de "el predio", al amparo del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" y autoriza a Jesús Balvin Basaldua para que en su nombre represente y efectúe las coordinaciones del caso (foja 1). Como sustento de su pedido adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia certificada de vigencia de poder del presidente de "la Asociación", emitido por SUNARP con fecha 11 de agosto de 2016 (foja 4); **b)** copia certificada de la partida registral N° 13270254 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima (foja 5); **c)** copia simple del Documento Nacional de Identidad del presidente de "la Asociación" (foja 7); **d)** plano perimétrico de "el predio" de febrero de



2016, suscrito por el Ingeniero Civil Ricardo Hipolito Gomez Alzamora (foja 8); **e**) plano de ubicación y localización de “el predio” (foja 9); **f**) copia simple de la Declaración Jurada PR y HR del año 2016, emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete (foja 10); **g**) copia certificada de la Resolución de Gerencia N° 1418-2014-GODUR-MPC del 12 de diciembre de 2014, emitida por la Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Cañete (foja 12); **h**) copia certificada del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por SUNARP de fecha 15 de junio de 2016 (foja 13); **i**) constancia de No Adeudo de Impuesto Predial del 21 de julio de 2016, emitido por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Provincial de Cañete (foja 14); **j**) recibos de pago del impuesto predial de los años 2009 al 2016, emitidos por la Municipalidad de Cañete (foja 19); **k**) copia de los actuados presentados en el Expediente Judicial N° 00222-2015-0-0801-JR-CI-01 de la Corte Superior de Justicia de Cañete (foja 33); **l**) copia certificada de la Declaración Jurada PR y HR del año 2015, emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete (foja 54); **m**) copia certificada de la Constancia del 7 de mayo de 1999, emitida por el Gobernador del Cercado de San Vicente (foja 56); **n**) copia certificada de la partida registral N° 21111443 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Cañete (foja 67); **o**) copia certificada de la partida registral N° 21001528 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Lima y Callao (foja 80); **p**) copias certificadas de resoluciones emitidas por la Corte Superior de Justicia de Cañete (foja 104); y, **q**) copia del plano perimétrico y de localización de “el predio” (foja 193).



4. Que, asimismo, “la Asociación”, mediante escrito del 11 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31367-2016) (foja 194), suscrito por Cirilo Jesús Balvin Basualda, autorizado en la solicitud descrita en el anterior considerando, precisa el pedido presentado en la S.I. N° 25671-2016 en el sentido que la SBN inicie el procedimiento de inmatriculación del área del terreno solicitado, adjuntando los siguientes documentos: **a**) copia fedateada del plano perimétrico de “el predio” (foja 195); y, **b**) copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 196).

5. Que, mediante escrito del 19 de diciembre de 2016 suscrito por Cirilo Jesús Balvin Basualda, (S.I. N° 34989-2016) (foja 197), “la Asociación”, señala haber cursado por error involuntario la solicitud de inmatriculación descrita en el considerando precedente y solicita proseguir con su solicitud de venta directa por posesión consolidada.

6. 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”).

7. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

8. 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, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

9. 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





## **RESOLUCIÓN N° 120-2017/SBN-DGPE-SDDI**

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.

10. 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.

11. 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 nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de las solicitudes presentadas por "la Asociación", se emitió el Informe de Brigada N° 96-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2017 (foja 198), mediante el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, observándose al predio gráficamente de la siguiente manera:

- "el predio" de 2 022 595,82 m<sup>2</sup>, objeto de solicitud de venta directa por la causal c) se encuentra en el ámbito de un área de mayor extensión inscrito en la Partida N°2111443 a favor del Ministerio de Agricultura, asignado con el Registro SINABIP N° 17595 – CUS N° 58524.
- Se observa también que dicho predio tiene superposición con el Registro SINABIP N° 17604 – CUS 53897, inscrito en la Partida N° 21107297 de la Oficina Registral Cañete a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones y de los cuales se encuentra de manera referencial y no contamos con las dimensiones en la base gráfica del SINABIP; por ello no se puede precisar el porcentaje de superposición con el predio en consulta.

"(...)"

13. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales, tenemos que "el predio" se superpone totalmente: **i)** con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de Agricultura, en la partida registral N° 2111443 Oficina Registral de Cañete, en mérito de lo dispuesto por la Ley N° 28728; y asimismo, **ii)** además se encuentra superpuesto con el predio, que de manera referencial obra en la base gráfica de esta Superintendencia, inscrito a favor del Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional – Provias Nacional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, en la partida registral N° 21107297, en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 28728.



14. Que, en atención a lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; por tanto, no es factible aprobar su disposición de acuerdo al artículo 32° de “el Reglamento” descrito en el noveno considerando; correspondiendo declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada, disponiendo el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificatorias y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Técnico Legal N° 143-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2017.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACION LINDO TOPARA CAÑETE**, representada por su presidente **RODIL FRANCISCO PALACIOS GONZAGA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 5.2.1.8



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