



## **RESOLUCIÓN N° 133-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de febrero de 2017

### **VISTO:**



El Expediente N° 084-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ANICETO ELVIS ARGÜELLES LOAYZA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 8.5667 ha. (85 666,78 m<sup>2</sup>), ubicado a la altura del Km. 155 – 156 de la Panamericana Sur, margen derecha de Norte a Sur, en el distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento de Lima; en adelante “el predio”.

### **CONSIDERANDO:**



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 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 24 de enero de 2017 (S.I. N° 02364-2017), Aniceto Elvis Argüelles Loayza (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, por cuanto señala que ejerce posesión en éste con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó – entre otros – los siguientes documentos: **a)** copia certificada de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia certificada de la constancia emitida el 11 de junio de 2004 por el Gobernador de San Vicente – Cañete (fojas 4); **c)** declaración jurada del impuesto predial del 2015 (HR y PR), emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete (fojas 6); **d)** copia certificada del Recibo Único de Pago de Tributos del Impuesto Predial de los años 2010, 2012, 2014 y 2016, emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete (fojas 8); **e)** memoria descriptiva de “el predio”, de diciembre de 2016 (fojas 12); **f)** copia certificada del Certificado de

Búsqueda Catastral de “el predio”, emitido el 17 de enero de 2017 por la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 18); y, **g)** plano perimétrico de “el predio” (PP), de diciembre de 2016 (fojas 21).

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).

5. 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”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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.

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, 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 0189-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2017 (fojas 24), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)”

4.1 De la evaluación técnica en la Base gráfica de propiedades del Estado – SBN, y el Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Cañete, se determina que “el predio” objeto de venta directa, no se encuentra identificado con el **Código Único SINABIP – CUS**, en tanto se ubica en **zona donde no se observan graficados perimétricos con antecedentes registrales.**

4.2 Consultado la Base Gráfica de DICAPI (Dirección de Capitanías y Guardacostas),



## **RESOLUCIÓN N° 133-2017/SBN-DGPE-SDDI**

que obra en el acervo digital de esta Superintendencia, no se registra información gráfica de la línea de alta marea (LAM), del ámbito en el que se encuentra "el predio", por lo que no se puede determinar si éste se encuentra dentro de la zona de Playa, establecido en la Ley N° 26856 del 25.07.1997 y señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral emitido.

- 4.3 De la Base temática/ Base Gis/ DICAPI, se visualiza que "el predio" se superpone totalmente en Zona de Producción de moluscos bivalvos (Palabritas Donax SP) de conformidad con el Plano Oficio 458-2008-ITP del 22.04.2008, establecidas por el Instituto Tecnológico Pesquero.
- 4.4 De la Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso (S.I), "el predio" se ve afectado parcialmente, con la S.I N° 14091-2015 del trámite de venta directa en estado, (concluido), la S.I N° 01312-2015 y 03808-2015, por lo que el profesional legal deberá evaluar si estas dos últimas se encuentran concluidas.
- 4.5 De acuerdo con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que "el predio" no se ve afectado por concesiones mineras, zonas arqueológicas, áreas naturales protegidas, área de servidumbres, ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario de la SBN.

(...)"

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, ha quedado técnicamente demostrado respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia; **y, ii)** no se cuenta con información de la línea de alta marea (LAM); la cual resulta necesaria a fin de poder determinar la ubicación exacta de "el predio" y poder realizar algún acto de disposición de inscribirse a favor del Estado, de conformidad con el artículo 3° del Decreto Supremo N° 050-2006-EF<sup>1</sup>.

12. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio", no constituye un bien inscrito a favor del Estado, por lo que de conformidad con el artículo 48° de "el Reglamento" concordado con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "el administrado", debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, ésta 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 conformidad con el literal e) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

14. 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 j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones

**1 Artículo 3.- Área de playa**

Las playas del litoral de la República, de conformidad con el artículo 1 de la Ley, son bienes de dominio público, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea. El ingreso y uso de las playas es libre, salvo en los casos expresamente señalados en la Ley. La determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, estará a cargo de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas.



de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 0146-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2017.



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ANICETO ELVIS ARGÜELLES LOAYZA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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



**Artículo 3°.- PONER** en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 4°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo quinto considerando de la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.-**  
POI 5.2.1.8



  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES