

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 165-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de marzo de 2016

VISTO:



El Expediente N° 691-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE CRIANDEROS DE GANADO PORCINO MINAS DE AGUA**, representada por su presidente, Policarpio Cisneros Huamani, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 222 889,17 m², ubicada en el sector denominado "La Quebrada Virgen de Lourdes", en el distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en las partidas electrónicas Ns° 12364726, 11843036 y 11843096 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS Ns° 51758, 41288 y 40254 respectivamente, 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 6 de noviembre de 2015 (S.I. N° 26252-2015), la **ASOCIACION DE CRIANDEROS DE GANADO PORCINO MINAS DE AGUA**, representada por



su presidente, Policarpio Cisneros Huamani (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", al amparo del literal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Policarpio Cisneros Huamani (fojas 6); **2)** copia simple de la partida 11377602 del predio de "la Asociación" expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 4 de noviembre del 2015 (fojas 8); **3)** copia certificada de la partida 12364726 de "el predio" expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 4 de noviembre de 2015 (fojas 11); **4)** plano perimétrico de "el predio", lámina P-1, suscrito por Ingeniero Civil Juan Manuel Leveau Guerra, en enero del 2015 (fojas 13); **5)** plano de ubicación de "el predio", lámina U-1, suscrito por Ingeniero Civil Juan Manuel Leveau Guerra, en enero del 2015 (fojas 14); y, **6)** memoria descriptiva de "el predio" suscrito por Ingeniero Civil Juan Manuel Leveau Guerra (fojas 15).



4. Que, mediante escrito presentado el 10 de noviembre del 2015 (S.I. N° 26494-2015), "la Asociación", adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** plano perimétrico de "el predio", lámina P-1, suscrito por Ingeniero Civil Juan Manuel Leveau Guerra, en noviembre del 2015 (fojas 25); **2)** plano de ubicación de "el predio", lámina U-1, suscrito por Ingeniero Civil Juan Manuel Leveau Guerra, en noviembre del 2015 (fojas 26); y, **3)** memoria descriptiva de "el predio" suscrito por Ingeniero Civil Juan Manuel Leveau Guerra (fojas 28).



5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento". Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

6. 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° del "Reglamento".



7. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

8. 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 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.

9. 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.

10. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez del acto administrativo, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.



RESOLUCIÓN N° 165-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, en atención a ello, la calificación técnica se sustenta en el Informe de Brigada N° 89-2016/SBN-DGPE-SDDI de 26 de enero de 2016 (fojas 35), según el cual respecto de "el predio" se concluye lo siguiente:

- (...)
- 4.1 "El administrado" solicita la venta directa de "el predio", por causal de colindancia – causal "A".
- 4.2 Se procedió a georreferenciar "el predio" en estudio de acuerdo a las coordenadas descritas en el plano y memoria descriptiva presentado por "el administrado" encontrando que el área gráfica es de 233 000,74 m², lo cual no coincide con el área solicitada por el administrado.
- 4.3 Realizada la comparación gráfica catastral del polígono, según el plano presentado por el administrado, con la Base Única SBN y otras bases gráficas con las que cuenta esta Superintendencia, se visualiza al predio de la siguiente manera:
- Totalmente superpuesto con el predio inscrito a favor del "Estado" en la Partida Registral N° 12364726 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 51758, con un área de 222 889,17m² (que representa el **95.66 %** del área solicitada).
 - Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo en la Partida Registral N° 11843036 del Registro de Predios de Lima, signado con CUS N° 41288, con un área de 9 616,7m² (que representa el **4.13%** del área solicitada).
 - Y el área que resta se superpone con el predio de mayor extensión inscrito a favor del "Estado" en la Partida Registral N° 11843096 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 40254, con un área de 494.87m² (que representa el **0.21 %** del área solicitada).
- 4.4 De la superposición con el programa de imagen satelital Google Earth que sirve de apoyo cuando la resolución y la escala lo permite, se aprecia el plano perimétrico donde se detalla el lindero sur oeste el cual colinda directamente con una vía de acceso, el cual sería su acceso directo al predio.
- 4.5 Realizada la comparación gráfica catastral de "el predio" según la documentación técnica presentada por "el administrado", con otras bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, "el predio" no se superpone con áreas naturales protegidas, derechos mineros, patrimonio cultural ni predios en evaluación o incorporados al portafolio inmobiliario de esta Subdirección.
- (...)

13. Que, de la revisión de los antecedentes registrales de "el predio", se advierte que un **95.87%** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, conforme consta de las Partidas Electrónicas Ns° 12364726 y 11843096 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima y que un **4.13%** de "el predio" se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo en la Partida Registral N° 11843036 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, sobre el cual esta Superintendencia no es competente para la evaluación, tramite

y aprobación de actos de disposición ya que es un bien de la Municipalidad de Villa María del Triunfo¹. Teniendo en cuenta esto, se continuará con el análisis de la solicitud respecto del porcentaje restante.

14. Que, “la Asociación” invoca su derecho en la causal de venta directa prevista en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, en ese sentido, corresponde evaluar si “la Asociación” cumple con los requisitos que exige la causal invocada conforme se detalla a continuación: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; y, **b)** el único acceso directo al predio del Estado sea posible mediante aquel.



- En primer lugar, se evalúa si “la Asociación” es propietaria del predio colindante al predio de propiedad del Estado, para ello al verificar la información registral de la partida electrónica N° 11377602 del Registro de Predios de la Oficina registral de Lima (en adelante “el predio colindante”), se ha determinado que “el predio colindante” fue inmatriculado a favor del Estado y vendido a favor de “la Asociación” como consta en el asiento C00002 de la mencionada partida, quedando así verificada la titularidad de “la Asociación” sobre “el predio colindante”. Al respecto, también se debe precisar que técnicamente ha quedado demostrado que “el predio” es colindante con la propiedad de “la Asociación” por lo tanto se ha cumplido con el primer requisito regulado en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”.



- En segundo lugar, se ha procedido a evaluar si “el predio colindante” es el único acceso directo al predio del Estado. Al respecto, de conformidad con el informe de brigada citado en el décimo segundo considerando, se observa que “el predio colindante” no sería el único acceso directo a “el predio”, toda vez que como se puede apreciar en la base gráfica única de la SBN y en la superposición con el programa de imagen satelital Google Earth, “el predio” por el lindero sur oeste colinda directamente con una vía de acceso. Por lo tanto no se ha cumplido con el segundo requisito regulado en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”.

15. Que, por su parte la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia encargado de emitir opinión sobre aquellas normas legales que sean sometidas a consideración de la SBN, emitió el Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014, en el cual concluyó lo siguiente: “(...) si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso; pero caso contrario, si la colindancia de dicho lote es la base de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que sea de interés de terceros, procederá la venta directa por causal de colindancia”.



16. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso no se ha cumplido con todos los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, debiendo declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de derivar los autos a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

1 Artículo 32.- De la capacidad para aprobar los actos

El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de bienes estatales, conforme con las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante y por:

1. La SBN, para aquellos de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales, para aquellos de su propiedad o del Estado que estén bajo su administración.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 165-2016/SBN-DGPE-SDDI

modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y los Informes Técnico Legales N° 182-2016/SBN-DGPE-SDDI, N° 183-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 184-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2016.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE CRIANDEROS DE GANADO PORCINO MINAS DE AGUA**, representada por su presidente, Policarpio Cisneros Huamani, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- Derivar, una vez consentida la presente resolución, el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 5.2.1.8

S.B.N.
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
ABD Carlos Requena Sanchez
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Lima, Perú, 15 de marzo de 2016