



RESOLUCIÓN N° 200-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de abril de 2018

VISTO:

El Expediente N° 003-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JULIAN LUDEÑA SAN JUAN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 15 363,00 m², ubicado a la margen izquierda de la carretera Panamericana Sur, a la altura del km. 78 aproximadamente a 500 metros antes del desvío de ingreso al Centro Poblado San Antonio, sector norte del Cerro La Virgen, distrito de San Antonio, 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 23 de diciembre de 2014 (S.I. N° 28257-2014) **JULIAN LUDEÑA SAN JUAN** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", al respecto, si bien de la lectura del tercer párrafo de la solicitud se observa que "el administrado" ha invocado las causales a) y c), también se aprecia que en la sumilla se ha invocado la causal a) y de la lectura de la documentación presentada se observa que ha presentado documentación sobre los predios colindantes de su propiedad; por lo que, corresponde encauzar¹ su pedido en la causal a) del artículo 77°


¹ Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:


de "el Reglamento"² (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 3); **2)** copia simple de la partida registral P03141216 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX - Sede Lima (foja 4); **3)** copia simple de la partida registral P03141215 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX - Sede Lima (foja 9); **4)** memoria descriptiva de "el predio", suscrito por el ingeniero agrónomo Roberto Castillo Cruz, de junio de 2014 (foja 14); **5)** plano perimétrico de "el predio", suscrito por el ingeniero agrónomo Roberto Castillo Cruz, de junio de 2014 (foja 15); **6)** certificado de habilidad del ingeniero agrónomo Roberto Castillo Cruz, del 8 de abril de 2014 (foja 16); e, **7)** imágenes fotográficas (foja 17).



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 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 complementa 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.

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.

² Artículo 77 De las causales para la Venta Directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares en los siguientes casos:

a) Cuando colinde con el predio del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquel.



RESOLUCIÓN N° 200-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 180-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2015 (foja 20) ampliado mediante Informe de Brigada N° 52-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2016 (foja 23) determinando respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra parcialmente superpuesto: **i.1)** en un área de 14 504,89 m² (93.99%) con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21165520 del Registro de Predios de Cañete (foja 42); **i.2)** en un área de 835,00 m² (5.41%) con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de Cañete (foja 65); y, **i.3)** el área restante de 91.73 m² (0.60%) sobre área de terceros; y, **ii)** el lindero oeste colinda directamente con área del retiro de la autopista Panamericana Sur, el cual sería su acceso directo a “el predio”.

10. Que, en virtud a lo señalado en los informes antes descritos, se emitió el Oficio N° 485-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2016 (foja 25) mediante el cual se requirió a “el administrado” señalar expresamente la causal en la cual ampara su pedido (causal “a” o “c”) y acreditar documentariamente de acuerdo a lo establecido para cada causal en la “Directiva N° 006-2014/SBN”; sin embargo, al haber realizado el encausamiento de lo solicitado a la causal a) de acuerdo a lo descrito en el tercer considerando de la presente resolución, carece de efecto lo señalado en el oficio antes descrito. Cabe señalar que el oficio fue notificado bajo puerta el 14 de abril de 2016, según consta en Acta de Notificación N° 132107 (foja 27).

11. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, se revisó la información contenida en los informes descritos en el noveno considerando de la presente resolución; y se elaboró el Informe de Brigada N° 922-2017/SBN-DGPE-SDDI (foja 34) en el cual se concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra parcialmente superpuesto: **i.1)** en un área de 14 436,33 m² (93.97%) con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21165520 del Registro de Predios de Cañete (foja 42); **i.2)** en un área de 835,20 m² (5.43%) con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de Cañete (foja 65); **i.3)** el área restante de 91.73 m² (0.60%) estaría sin inscripción registral; **ii)** se estaría superponiendo con terrenos de la Comunidad Campesina de Chilca; **iii)** se superpondría parcialmente con Gaseoducto de Camisea; y, **iv)** no se puede verificar si los predios de titularidad de “el administrado” colindan con “el predio”.

12. Que, en relación a lo señalado en el informe descrito, mediante Oficio N° 1925-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2017 (foja 52) se remitió consulta a la Oficina Registral de Cañete a fin de que informe lo siguiente: **i)** las partidas registrales colindantes con “el predio”; y, **ii)** las partidas registrales sobre las cuales se superpone “el predio”; asimismo, mediante Oficio N° 1926-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2017 (foja 53) se consultó a Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico – INGEMMET informe si existe superposición de “el predio” con el área dispuesta a favor del Gaseoducto de Camisea.

13. Que, mediante Oficio N° 405-2017-INGEMMET/DC presentado el 31 de agosto de 2017 (S.I. N° 29388-2017) (foja 54) INGEMMET informa a esta Subdirección que “el predio” se superpone parcialmente al Gaseoducto de Camisea y adjunta plano referencial (foja 55). Asimismo, mediante Oficio N° 622-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/PUB-CAÑ presentado el 7 de setiembre de 2017 (S.I. N° 30600-2017) (foja 57) nos remite el Certificado de Búsqueda Catastral, el cual señala que “el predio” se encuentra superpuesto de la siguiente manera: **i)** sobre ámbito inscrito en la partida N° 21021538; **ii)** el resto sobre ámbito inscrito en la partida N° 21165520; y, **iii)** asimismo, sobre zona indefinida donde no se han encontrado los elementos técnicos como planos en los títulos archivados N° 1141 del 11/11/1910 y N° 873 del 09/07/1907, que permitan precisar los linderos perimétricos de los ámbitos inscritos en las Fichas 2404 y 2405 respectivamente.



14. Que, de la revisión de la documentación antes descrita, se realizó una nueva revisión técnica, elaborándose el Informe Preliminar N° 100-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2018 (foja 62) en el cual se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone con Gaseoducto Camisea y del análisis realizado se puede determinar la superposición sería sobre un área de 12 800,51 m² (83.32%); **ii)** registralmente se informa sobre la superposición con las partidas registrales ya identificadas en los informes técnicos antes mencionados, pero no se indica el área y porcentaje de estas superposiciones, así como tampoco se informa acerca de sus colindantes; y, **iii)** “el predio” no tiene como único acceso los predios de titularidad de “el administrado”, ya que se observan otras vías sin nombre, uno por la Panamericana Sur y otro por la vía de acceso a San Antonio de Padua.



15. Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección evalúa que “el predio” solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, la libre disponibilidad de éste, y los requisitos formales de la causal invocada, que en el caso en concreto es la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”, según la cual prescribe dos requisitos: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, **b)** el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquel; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

16. Que, en virtud de lo expuesto en el anterior considerando “el predio” es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; sin embargo, del análisis realizado en el Informe Preliminar descrito en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, en el presente caso, no se ha logrado determinar si “el predio” colinda con los predios de propiedad de “el administrado”; sin embargo, si se ha logrado determinar que “el predio” cuenta con accesos por la Panamericana Sur y otro por la vía de acceso a San Antonio de Padua; con lo cual no cumple con el segundo requisito establecido para la causal invocada; razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el octavo considerando de la presente resolución.

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° 339-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 215-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2018.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 200-2018/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JULIAN LUDEÑA SAN JUAN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 8.0.1.8.



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