

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 283-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 043-2018/SBN SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS VIVIENDA TALLER PRODUCTIVO EMPRENDEDORES VIRGEN DE LOURDES**, representada por su presidente Reynaldo Vilcaromero Vargas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 221 256,00 m² ubicado entre el Km. 159 y 160.5 de la panamericana sur, distrito de San Vicente de Cañete, 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 12 de enero de 2018 (S.I. N° 01229-2018), la Asociación de Posesionarios Vivienda Taller Productivo Emprendedores Virgen de Lourdes, representada por su presidente Reynaldo Vilcaromero Vargas, en adelante ("la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio" en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** memoria descriptiva (folio 2); **2)** copia simple del proyecto "ASVITA" (fojas 5); **3)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Cañete el 26 de diciembre de 2017 (fojas 33); **4)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo (PR y HR) del año 2009 (folios 35); **5)** copias simples de los recibos único de pago de tributos Nros. 18798, 17325, 17326, 17527, 17328, 17329, 17330, 17331 y 17332 (fojas 37); **6)** copia simple del certificado de vigencia emitido por el Registro de personas Jurídicas de



la Oficina Registral de Cañete el 5 de enero de 2018 (fojas 42); **7)** copia de la Resolución N° 085-2014-GDSyH-MPC emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete el 25 de noviembre de 2014 (fojas 44); **8)** copia simple de la constancia de posesión N° 2020-2015 emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete del 3 de julio de 2015 (fojas 47); **9)** copia simple de la constancia de posesión N° 1200-2014 emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete del 12 de diciembre de 2014 (fojas 48); **10)** plano de lotización (P-01) correspondiente a “el predio” de noviembre de 2017 (fojas 49); **11)** plano perimétrico y ubicación correspondiente a “el predio” de noviembre de 2017 (fojas 50); **12)** plano de ubicación (P-02) correspondiente a “el predio” de noviembre de 2017 (fojas 51); y, **13)** plano perimétrico (P-01) correspondiente a “el predio “ de noviembre de 2017 (fojas 52).

4. Que, el procedimiento administrativo de venta se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de manera excepcional, de compraventa 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” establecen 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.

6. 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.

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

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 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.

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 de 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 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, efectuada la calificación se emitió el Informe Preliminar N° 431 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2018 (fojas 53), el cual concluye que “el predio” que se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Proyecto Especial de Propósitos Múltiples Sur Medio en la partida registral N° 21001312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, signado con CUS N° 41772 (fojas 54).



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 283-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, revisada la partida registral N° 21001312 de la Oficina Registral de Cañete (fojas 55), se advierte en el asiento C00001 la inscripción de primera de dominio en favor del Proyecto Especial de Propósitos Múltiples Sur Medio. Al respecto, en el Asiento C 00001 se advierte el levantamiento de Reserva otorgada para dicho proyecto en virtud del Decreto Supremo N° 002-99-AG. Sin embargo cabe precisar, que si bien se ha realizado el levantamiento de reserva de propiedad en los Registros Públicos, aún no se ha producido el cambio del titular de la propiedad en los Registros Públicos.

12. Que, en atención a lo señalado en el considerandos precedentes de la presente resolución, se puede determinar que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado; deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa promovida por "la administrada", debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 de esta Superintendencia.

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 y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 495-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0310-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS VIVIENDA TALLER PRODUCTIVO EMPRENDEDORES VIRGEN DE LOURDES**, representada por su presidente Reynaldo Vilcaromero Vargas, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente 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