

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 312-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de mayo de 2017

### **VISTO:**

El expediente N° 355-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SIMEÓN VÍCTOR RAMÍREZ DE LA CRUZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de un área de 11 501,66 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del Km. 79.40 de la actual carretera Panamericana Sur, cima del balneario Cerro La Virgen, distrito de San Antonio, provincia Cañete, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 21009497, 21015038, 21013841 y 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS Nros. 32720, 24743, 39669 y 37649; 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 abril del 2016 (S.I. N° 10100-2016), Simeón Víctor Ramírez de La Cruz (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” de conformidad con la causal “c” del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete el 8 de abril del 2016 (fojas 4); **3)** plano perimétrico de abril del 2016 (fojas 7); **4)** plano de perimétrico de abril



del 2016 (fojas 8); **5)** plano de ubicación y localización de abril del 2016 (fojas 9); **6)** memoria descriptiva del predio Cerro La Virgen del 20 de abril del 2016 (fojas 12); **7)** copia legalizada de la Resolución de Gerencia N° 1410-2015-GODUR-MPC del 23 de diciembre del 2015 (fojas 19); **8)** copia legalizada del certificado de zonificación y vías N° 234-2015-SGPCUC-GODUR-MPC del 23 de diciembre del 2015 (fojas 20); **9)** copia legalizada de la escritura pública imperfecta del 12 de noviembre de 1997 (fojas 21); y, **10)** copia legalizada de la constancia emitida por el Ministerio de Agricultura Unidad Agraria Departamental VI Lima Centro de Desarrollo Rural Cañete el 10 de octubre del 1991 (fojas 23).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, 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 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.

10. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 1020-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio del 2016 (fojas 27); por el cual se concluyó lo siguiente:

(...)



## RESOLUCIÓN N° 312-2017/SBN-DGPE-SDDI

4.1 Se graficó a "el predio" acumulando los lotes graficados en los planos (superposiciones con áreas inscritas y no inscritas), resultando un polígono de un área de 11 501,66 m<sup>2</sup> y un perímetro de 609,64 ml, al que se denomina "el predio". Asimismo al encontrarse las coordenadas de los planos en DATUM WGS 84, se realizó la conversión de DATUM, generando desplazamiento de "el predio", respecto de la ubicación indicada en los planos. Por lo antes mencionado, se ubicó a "el predio" tomando en cuenta la ubicación indicada en los planos, la que coincide con el diagnóstico graficado en los mismos (superposiciones).

4.2 Comparado "el predio" con la BASE ÚNICA SBN (base gráfica de predios del Estado), se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en un área de 200,84 m<sup>2</sup> (representa el 1.75 %) con el predio inscrito a favor del **Estado**, en la partida N° 21009497 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX. Sede Lima, con CUS N° 32720, que tiene inscrita una Anotación de Demanda.
- Parcialmente superpuesto en un área de 74,17 m<sup>2</sup> (representa el 0.64 %) con el predio inscrito a favor del **Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales**, en la partida N° 21015038 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX. Sede Lima, con CUS N° 24743, que tiene inscrita una Anotación de Demanda.
- Parcialmente superpuesto en un área de 1 174,01 m<sup>2</sup> (representa el 10.21 %) con el predio inscrito a favor del **Estado**, en la partida N° 21013841 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX. Sede Lima, con CUS N° 39669.
- Parcialmente superpuesto en un área de 2 856,17 m<sup>2</sup> (representa el 24.83 %) con el predio inscrito a favor del **Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, en la partida N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX. Sede Lima, con CUS N° 37649, el cual tiene anotado servidumbres gratuitas a favor de la Compañía de Cemento Chilca (Gravámenes y Cargas).
- Parcialmente superpuesto en un área de 1 418,10 m<sup>2</sup> (representa el 12.33 %) con duplicidad Registral entre las partidas N° 21009497 (Estado) y N° 21021538 (Estado - SBN) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX. Sede Lima, con CUS N° 32720 y N° 37649.
- Y las áreas que restan de 5 553,90 m<sup>2</sup> y 224,47 m<sup>2</sup> (representan el 50.24 %), superpuestas con área **sin inscripción registral a favor del Estado** representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

Asimismo "el predio" se encuentra en zona donde no es posible descartar su implicancia con el ámbito de la **Comunidad Campesina de Chilca Sector la Palapa y Aspítia**, inscrito en la Ficha N° 2405, ya que en su título archivado N° 873 06.07.1907 de los Registros Públicos, no obran planos inscritos que permitan visualizar gráficamente los linderos perimétricos de la referida partida debido a su antigüedad, según lo menciona el certificado de búsqueda adjunto (copias simple).

4.3 Visualizado "el predio" en las imágenes del programa Google Earth (fecha 13-03-2016), se aprecia a "el predio" próximo a la Carretera Panamericana Sur PE – 1S (carretera Panamericanas Sur), que forma parte de la Red Vial Nacional; por lo que de ser el caso deberá realizarse la consulta respectiva a la entidad correspondiente, para descartar que el ámbito de "el predio" afecte el derecho vial de dicha carretera.

4.4 Visualizado el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, desarrollado por el INGEMMET), "el predio" se encuentra totalmente dentro del ámbito del derecho minero de sustancia NO METÁLICA, con código DR0000003, denominado OFIC. DE BENEF. ANEXO TERCERO, el que se encuentra con procedimiento en TRÁMITE y en situación VIGENTE.

4.5 El Certificado de Zonificación y Vías N° 234-2015-SGPCUC-GODUR-MPC, se refiere a un terreno de un área 10 000,00 m<sup>2</sup>, la cual no coincide con el área solicitada (11 501,66 m<sup>2</sup>), asimismo no cuenta con gráfico ni datos de coordenadas, por otro lado menciona que se



accede al predio mediante un desvío al OESTE a la altura del km 79-80 de la Autopista Panamericana Sur, información que es insuficiente para determinar que efectivamente se refiere a "el predio".

(...)"

**11.** Que, en virtud del informe descrito y de la evaluación de los antecedentes registrales, se desprende respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 200,84 m<sup>2</sup> (representa el 1.75 %) se superpone con un área inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 21009497 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 32); **ii)** 74,17 m<sup>2</sup> (representa el 0.64 %) se superpone con un área inscrita a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales, en la partida registral N° 21015038 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, en la cual se observa una inscripción de Anotación de Demanda de Acción de Amparo interpuesta por Arenas de San Antonio S.A.C. contra esta Superintendencia (fojas 36); **iii)** 1 174,01 m<sup>2</sup> (representa el 10.21 %) se superpone con un área inscrita a favor del Estado, en la partida N° 21013841 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 38); **iv)** 2 856,17 m<sup>2</sup> (representa el 24.83 %) se superpone con un área inscrita a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, la cual se observa una anotación de servidumbre gratuita a favor de la Compañía de Cemento Chilca (fojas 41); **v)** 1 418,10 m<sup>2</sup> que representa el 12,33 % se superpone parcialmente con las partidas registrales N° 21009497 y 21021538 de la Oficina Registral de Cañete, advirtiéndose entre las aludidas partidas duplicidad registral (fojas 32 y 41); y, **vi)** 5 553,90 m<sup>2</sup> y 224,47 m<sup>2</sup> (representan el 50.24 %), superpuestas con un área sin inscripción registral a favor del Estado.



**12.** Que, mediante Memorando N° 2742-2016/SBN-DGPE-SDDI7 del 7 de setiembre del 2016 (fojas 53) y Memorando N° 3616 /SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre del 2016 (fojas 60), se solicitó a la Procuraduría de esta Superintendencia informe el estado actual de la demanda de Acción de Amparo. En tal sentido, mediante Memorandum N° 01485-2016/SBN-PP del 21 de noviembre de 2016 (fojas 63), la Procuraduría informa que existe un proceso de Acción de Amparo interpuesta por Arenas de San Antonio S.A.C. contra esta Superintendencia (Exp. N° 53241-2002) seguido ante el 63° Juzgado Civil de Lima, el mismo mediante Resolución N° 37 del 7 de febrero del 2007, indica que se cumpla lo ejecutoriado y que se archive el proceso siendo que mediante Resolución N° 14 del 3 de julio del 2010, se declaró fundada en parte la demanda, en vista que se cumplió con lo resuelto en la sentencia mediante la Resolución N° 071-2005/SBN-GO-JAD.



**13.** Que, mediante el Oficio N° 2007-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 setiembre del 2016, se solicita a Provías Nacional, nos informe si "el predio" se encuentra dentro de los alcances del derecho de vía, al encontrarse próximo a la carretera panamericana sur PE-1S, la cual forma parte de la red vial nacional. (fojas 56).



**14.** Que, mediante el Oficio N° 2006-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 setiembre del 2016, se solicita a la Dirección de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, nos informe si "el predio" se encuentra dentro de los límites de la propiedad inscrita a favor de la Comunidad Campesina de Chilca sector de la Palapa y Aspitia (fojas 57).

**15.** Que, mediante Oficio N° 395-2016-GRL/GRDE/DIREFOR/VCS del 21 de setiembre del 2016 (S.I. N° 25721-2016), Dirección de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, informa que "el predio" se encontraría fuera de los ámbitos de la Comunidad Campesina de Chilca y parcialmente sobre el predio Tres Cruces zona 2 (fojas 58).

**16.** Que, mediante Oficio N° 7152-2016/MTC/20.15 del 4 de octubre del 2016 (S.I. N° 27136-2016), Provías Nacional, informa que de conformidad a la Resolución



## **RESOLUCIÓN N° 312-2017/SBN-DGPE-SDDI**

Ministerial N° 411-2001-MTC-15.02 del 6 de setiembre del 2001, precisa el derecho de vía de la Autopista Panamericana Sur Pte. Pucusana Cerro Azul-Ica, el cual es de 26 metros a cada lado del eje de vía en ambos lados, el cual no afectaría a “el predio” (fojas 59).

17. Que, mediante solicitud presentada el 10 de noviembre del 2016 (S.I N° 31103-2016), “el administrado” adjunta, entre otros, el siguiente documento: a) copia simple del Oficio N° 7152-2016/MTC/20.15 del 29 de setiembre del 2016 (fojas 61).

18. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el sexto considerando de la presente resolución, advirtiéndose lo siguiente:

18.1 La escritura pública imperfecta del 12 de noviembre de 1997 (fojas 21); y, la constancia de inspección ocular N° 0240-2013 emitido por la Municipalidad Distrital El Alto el 11 de noviembre del 2013 (fojas 23), siendo que el área, linderos y medidas perimétricas consignadas es menor al área de “el predio” (10 000,00 m<sup>2</sup>) además estas difieren con el área consignada en el plano perimétrico materia de venta.

19. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “el administrado” a través del Oficio N° 374-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero del 2017, (fojas 98) (en adelante “el Oficio”), se puede inferir básicamente tres observaciones concretas: **i)** es necesario que presente documentación técnica en la cual excluya el área de 5 778,37 m<sup>2</sup> sin inscripción registral a favor del Estado; **ii)** presente nuevos medios probatorios que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de “el predio” con anterior del 25 de noviembre de 2010; y, **iii)** presente el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios de “el predio”.

20. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue debidamente notificado el 13 de febrero de 2017, en el domicilio señalado en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución y recibido por “el administrado” (fojas 98), de conformidad con el numeral 21.4<sup>1</sup> del artículo 21° de la Ley N° 27444; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 7 de marzo del 2017.**

<sup>1</sup> Artículo 21° de la Ley N° 27444

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal; pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



21. Que, mediante escrito presentado el 2 de marzo del 2017 (S.I. N° 06397-2017) (fojas 101), "el administrado" dentro del plazo establecido, pretende subsanar las observaciones advertidas, adjuntando, entre otros los siguientes documentos: **1)** copia simple del cargo de la solicitud de constancia negativa del 30 de setiembre del 1991 (fojas 107); **2)** copia simple de la constancia emitida por el Ministerio de Agricultura Unidad Agraria Departamental VI Lima Centro de Desarrollo Rural Cañete del 10 de octubre del 1991 (fojas 108); **3)** copia certificada de la escritura pública imperfecta del 12 de noviembre de 1997 (fojas 109); **4)** memoria descriptiva del 1 de marzo del 2017 (fojas 111); **5)** plano perimétrico de marzo del 2017 (fojas 115); y, **6)** plano de ubicación y localización de marzo del 2017 (fojas 116).

22. Que, en virtud de la normativa glosada en el quinto considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "el administrado" a través de la documentación enumerada en el considerando que antecede de la presente resolución ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:



#### 22.1 Respecto a la primera observación:

Se advierte que, "el administrado" presenta la documentación técnica siguiente: **i)** memoria descriptiva del 1 de marzo del 2017 (fojas 111); **ii)** plano perimétrico de marzo del 2017 (fojas 115); y, **iii)** plano de ubicación y localización de marzo del 2017 (fojas 116).

Al respecto, esta Subdirección mediante Informe de Brigada N° 365-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo del 2017 (fojas 117), determinó lo siguiente:

"(...)

#### 4.1 "Los predios" se encuentran de la siguiente manera:

##### Lote 1-A (1 618,94 m<sup>2</sup>):

- Parcialmente superpuesto en un área de 200,84 m<sup>2</sup> (representa el 12,4 %) con el predio inscrito a favor del **Estado**, en la Partida N° 21009497 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX. Sede Lima, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 32720.
- Lo que resta de 1 418,10 m<sup>2</sup> (representa el 87,60 %), superpuesto con duplicidad registral entre el predio inscrito a favor del **Estado** y otro inscrito a favor del **Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales**, en las Partida N° 21009497 y 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX. Sede Lima, signados con Códigos Único SINABIP (CUS) N°s 32720 y 37649. La última cuenta con cuatro (04) Títulos Pendientes (demandas).

##### Lote 2-A (74,17 m<sup>2</sup>):

- Totalmente superpuesto con un ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del **Estado - Superintendencia de Bienes Nacionales**, en la Partida N° 21015038 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX. Sede Lima, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 24743.

##### Lote 3-A (1 174,01 m<sup>2</sup>):

- Totalmente superpuesto con el predio de mayor extensión, inscrito a favor del **Estado**, en la Partida N° 21013841 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX. Sede Lima, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 39669.

##### Lote 4-A (2 856,68 m<sup>2</sup>):

- Parcialmente superpuesto en un área de 2 851,03 m<sup>2</sup> (representa el 99,80 %), con el predio inscrito a favor del **Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales**, en la Partida N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX. Sede Lima, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 37649. La cual cuenta con cuatro (04) Títulos Pendientes (demandas).
- Y lo que resta de 5,65 m<sup>2</sup> (representa el 0,19 %), superpuesto con un ámbito sin inscripción registral a favor del **Estado** representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**.

- 4.2 "Los predios" se encuentran dentro del ámbito del derecho minero de sustancia NO METALICA, con código DR0000003, denominado OFIC. DE BENEF. ANEXO TERCERO, el que se encuentra en TRÁMITE y en situación VIGENTE.





## **RESOLUCIÓN N° 312-2017/SBN-DGPE-SDDI**

(...).

En virtud del informe de brigada descrito en el considerando y de la revisión de las partidas registrales, se advierte que “el administrado” pretende comprar a través del presente procedimiento el área de 5 723,80 m<sup>2</sup>; la cual ha sido dividida de la forma siguiente:

### **i) Lote 1-A (1 618,94 m<sup>2</sup>)**

- 200,84 m<sup>2</sup> (representa el 12,4 %) de “lote 1 - A”, se superpone con el área inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 21009497 de la Oficina Registral de Cañete.

- 1 418,10 m<sup>2</sup> (representa el 87,60 %) respecto de “lote 1 - A”, se superpone parcialmente con las partidas registrales N° 21009497 y 21021538 de la Oficina Registral de Cañete, advirtiéndose entre las aludidas partidas duplicidad registral.

### **ii) Lote 2- A (74,17 m<sup>2</sup>)**

- “Lote 2 - A” se superpone con un área inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 21015038 de la Oficina Registral de Cañete.

### **iii) Lote 3 - A (1 174,01 m<sup>2</sup>)**

- “Lote 3 - A” se superpone con un área inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 21013841 de la Oficina Registral de Cañete.

### **iv) Lote 4 - A (2 856,68 m<sup>2</sup>)**


- 2 851,03 m<sup>2</sup> (representa el 99,80 %) de “lote 4 - A”, se superpone con el área inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 21021538 de la Oficina Registral de Cañete.

- 5,65 m<sup>2</sup> (representa el 0,19 %) respecto de “lote 4 - A”, superpuesto con un área sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.




En virtud del informe de brigada descrito y de la revisión de los antecedentes registrales se advierte que “el administrado” no ha excluido el área sin inscripción registral a favor del Estado; en tal sentido se concluye que no ha subsanado la primera observación.

## 22.2 Respecto a la segunda observación:

- 
- a) La copia simple de la constancia emitida por el Ministerio de Agricultura Unidad Agraria Departamental VI Lima Centro de Desarrollo Rural Cañete del 10 de octubre del 1991 (fojas 108) y la copia certificada de la escritura pública imperfecta del 12 de noviembre de 1997 (fojas 109); ya fueron evaluados por esta Subdirección conforme se advierte en el décimo octavo considerando de la presente resolución, en donde se señala que el área, linderos y medidas perimétricas consignadas es menor al área de “el predio” (10 000,00 m<sup>2</sup>) además estas difieren con el área consignada en el plano perimétrico materia de venta.
- b) La copia simple del cargo de la solicitud de constancia negativa del 30 de setiembre del 1991 (fojas 107), constituye documento privado, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la citada Directiva<sup>2</sup>.


Por lo expuesto, “el administrado” no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

## 22.3 Respecto a la tercera observación:



“El administrado” no adjuntó el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que acredite la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación.

En consecuencia, “el administrado” no ha subsanado la tercera observación.



23. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con lo requerido en “el Oficio”, debiendo, por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, así como lo expuesto en la presente resolución y los requisitos exigidos por la normativa vigente en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

24. 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.

25. Que, mediante escrito presentado el 18 de abril del 2017 (S.I. N° 11987-2017), Margarita Legonia Benavides interpone oposición contra el procedimiento de venta directa presentada por “el administrado” (en adelante “la opositora”); para tal efecto adjunta, los documentos siguientes: i) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 127); ii) copia simple de los contratos de cesión de derecho posesorios (fojas 130 al 139); iii) copia simple de las actas notariales N° 98 y 99 del 28 de agosto

<sup>2</sup> Directiva N° 006-2014-SBN: Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad (...)

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.





## **RESOLUCIÓN N° 312-2017/SBN-DGPE-SDDI**

del 2014 (fojas 140); **iv**) constatación policial (fojas 144); **v**) copia simple de plano (fojas 146); **vi**) copia simple de letras de cambio (fojas 147); **vii**) copia simple de las cartas notariales del 2 y 9 de setiembre del 2014 (fojas 154); **viii**) copia simple de la manifestación policial de "la opositora" (fojas 158); **ix**) fotografías (fojas 163); **x**) Oficio N° 118-2017-REGION POLICIAL – LIM/DIVPOL-C-CDSA-DEINPOL del 3 de abril del 2017 (fojas 172); y, **xi**) copia simple de la notificación preventiva de sanción N° 000052 emitida por la Municipalidad Distrital de San Antonio el 9 de enero del 2015.

**26.** Que, en ese sentido, respecto a la oposición formulada por "la opositora" (fojas 124), corresponde señalar que, carece de objeto emitir pronunciamiento sobre la misma, toda vez que, se ha determinado que la solicitud de venta directa promovida por "el administrado" deviene en inadmisibles.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0364, 0365, 0366 y 0367-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo del 2017.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SIMEÓN VÍCTOR RAMÍREZ DE LA CRUZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Respecto a la **OPOSICIÓN** formulada por Margarita Legonia Benavides, esté a lo resuelto en el vigésimo sexto considerando de la presente resolución.

**TERCERO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**CUARTO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I.5.2.1.4



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