

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 405-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de junio de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 370-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **Asociación Residencial de Vivienda Ollanta Humala Tasso Km. 156 a 157 Panamericana Sur – Cañete**, representada por su presidente, María Leonor Pachas Arias, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 17 158,60 m<sup>2</sup>, ubicada a la altura del Km. 157 de la Panamericana Sur, próximo a la Playa Mulata, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 21224820 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX–Sede Lima, con CUS N° 101405, 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 24 de mayo de 2017 (S.I. N° 16102-2017), la Asociación Residencial de Vivienda Ollanta Humala Tasso Km. 156 a 157 Panamericana Sur – Cañete, representada por su presidente, María Leonor Pachas Arias (en adelante “la administrada”), 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 certificado literal de la partida registral N° 21224820, expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete – Zona

Registral N° IX – Sede Lima, el 21 de diciembre del 2016 (fojas 4); **2)** copia simple del plano perimétrico – ubicación de “el predio”, lámina L-01, suscrita por la geógrafa Cinthia Salinas Trujillo, en mayo de 2016 (fojas 5); **3)** copia simple de la memoria descriptiva de “el predio” suscrita por la geógrafa Cinthia Salinas Trujillo, en mayo de 2016 (fojas 6); **4)** copia simple de la copia certificada de la partida registral N° 21197584, expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete – Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 8 de enero de 2015 (fojas 9); y, **5)** copia simple del plano perimétrico – ubicación de un área de 70 219,07 m<sup>2</sup>, suscrita por el ingeniero Roger Tornero Matos, en febrero de 2015 (fojas 12).



**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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

**9.** Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 685-2017/SBN-DGPE-SDDI de 2 de junio de 2017 (fojas 26), mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, así como los antecedentes registrales de “el predio”, concluyéndose al respecto lo siguiente: **i)** “el predio” se superpone con el área inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 21224820 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX–Sede Lima (fojas 33); y, **ii)** no existe colindancia entre “el predio” y el

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 405-2017/SBN-DGPE-SDDI**

área de propiedad de "la administrada", inscrita en la partida N° 21197584 (fojas 30), ya que se encuentran separados por un desnivel de una altura aproximada de 136,00 m y una distancia de 200,00 m.



**10.** Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección evalúa en primer orden, que "el predio" solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, 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 cuenta con 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.

**11.** Que, en virtud de lo expuesto en el noveno considerando de la presente resolución, si bien es cierto "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, también lo es que no colinda con propiedad de "la administrada", ya que como se ha demostrado existe una distancia de 200,00 m, entre ambos predios, por tanto no se cumple con el primer requisito de la causal invocada; por tanto la solicitud de venta directa deviene en improcedente, careciendo de objeto que esta Subdirección evalué el único acceso, segundo requisito establecido en la causal a) del artículo 77 de "el Reglamento".

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; y el Informe Técnico Legal N° 0503-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2017.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **Asociación Residencial de Vivienda Ollanta Humala Tasso Km. 156 a 157 Panamericana Sur – Cañete**, representada por su presidente, María Leonor Pachas Arias, 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.: 5.2.1.8



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