

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 425-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 331-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN LAS BRISAS DEL OCEANO PACÍFICO CON CON CAÑETE**, representada por su presidente Pedro Pablo Salcedo Pacheco, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 1 211 909,00 m², ubicado entre el Km. 154 y 155.5 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 16 de abril de 2018 (S.I. N° 13519-2018), la Asociación las Brisas del Océano Pacífico Con Con Cañete, representada por su presidente Pedro Pablo Salcedo Pacheco, (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio" sustentando lo solicitado en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del documento nacional de identidad del presidente de "la administrada" (fojas 7); **2)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 277-2014-GODUR-MPC emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete el 14 de marzo de 2014 (fojas 8); **3)** copia simple del Informe N° 34-2015-GBPP-SGPCUC-GODUR-MPC emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete el 12 de junio de 2015 (fojas 9); **4)** copia certificada N° 851-2013-REG.POLICIAL-L/DIVPOL-C-CSVC emitida por la Comisaría de San Vicente de Cañete el 16 de mayo de 2013 (fojas 12); **5)** copia simple del documento privado de deslinde de colindancia y pacificación entre la Asociación las Brisas del Océano Pacífico Con Con - Cañete y Asociación Apavis del 26 de noviembre de 2016 (fojas 13); **6)** copia simple del contrato privado para la elaboración de proyecto de



electrificación rural del 15 de octubre de 2016 (fojas 16); **7)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 023-2012-GDSPV-MPC emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete el 10 de mayo de 2012 (fojas 20); **8)** copia simple del acta de constatación judicial de posesión emitida por la Juez de Paz del C.P. Herbay Alto, Carmela Victoria Yactayo Lévano el 5 de noviembre de 2013 (fojas 22); **9)** copias simples del estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete el 23 de agosto de 2017 (fojas 27); **10)** memorias descriptivas (fojas 33 y 36); **11)** copia simple de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 35); **12)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Cañete el 10 de noviembre de 2017 (fojas 38); **13)** copia simple de la memoria descriptiva del plano perimétrico PL01 (fojas 40); **14)** partida registral N° 21014518 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Cañete (fojas 42); **15)** planos perimétricos y de ubicación (fojas 55 y 56); y, **16)** plano perimétrico y de ubicación (fojas 57).



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 complementa 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° 658 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2018 (fojas 58), el cual concluye que "el predio" 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 59).

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 425-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, revisada la referida partida registral N° 21001312 (fojas 59), se advierte en el asiento 1, la inscripción de primera de dominio en favor del Proyecto Especial de Propósitos Múltiples Sur Medio. Siendo que, en el asiento C 00001 se advierte el levantamiento de reserva otorgada para dicho proyecto en virtud del Decreto Supremo N° 002-99-AG. No obstante, 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 los 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° 750-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0495-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN LAS BRISAS DEL OCEANO PACÍFICO CON CON CAÑETE**, representada por su presidente Pedro Pablo Salcedo Pacheco, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



INFORME DE BRIGADA N° 750 -2018/SBN-DGPE-SDDI

A : **MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES**
Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario (e)

DE : **JUAN JOSÉ MUÑOZ CHACÓN**
Profesional de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

ASUNTO : Evaluación de la solicitud de venta directa del predio ubicado en el departamento de Lima

REFERENCIA : a) Escrito s/n presentado el 16 de abril del 2018 (S.I N° 13519-2018)
b) Expediente N° 331-2018/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 10 JUL. 2018

Me dirijo a usted, en atención al documento de la referencia a), mediante el cual la **ASOCIACIÓN LAS BRISAS DEL OCEANO PACÍFICO CON CON CAÑETE**, representada por su presidente Pedro Pablo Salcedo Pacheco, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 1 211 909,00 m², ubicado entre el Km. 154 y 155.5 de la panamericana sur, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

1. Mediante escrito presentado el 16 de abril de 2018 (S.I. N° 13519-2018), la Asociación las Brisas del Océano Pacífico Con Con Cañete, representada por su presidente Pedro Pablo Salcedo Pacheco, (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio" sustentando lo solicitado en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del documento nacional de identidad del presidente de "la administrada" (fojas 7); **2)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 277-2014-GODUR-MPC emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete el 14 de marzo de 2014 (fojas 8); **3)** copia simple del Informe N° 34-2015-GBPP-SGPCUC-GODUR-MPC emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete el 12 de junio de 2015 (fojas 9); **4)** copia certificada N° 851-2013-REG.POLICIAL-L/DIVPOL-C-CSVC emitida por la Comisaría de San Vicente de Cañete el 16 de mayo de 2013 (fojas 12); **5)** copia simple del documento privado de deslinde de colindancia y pacificación entre la Asociación las Brisas del Océano Pacífico Con Con - Cañete y Asociación Apavis del 26 de noviembre de 2016 (fojas 13); **6)** copia simple del contrato privado para la elaboración de proyecto de electrificación rural del 15 de octubre de 2016 (fojas 16); **7)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 023-2012-GDSPV-MPC emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete el 10 de mayo de 2012 (fojas 20); **8)** copia simple del acta de constatación judicial de posesión emitida por la Juez de Paz del C.P. Herbay Alto, Carmela Victoria Yactayo Lévano el 5 de noviembre de 2013 (fojas 22); **9)** copias simples del estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete el 23 de agosto de 2017 (fojas 27); **10)** memorias descriptivas (fojas 33 y 36); **11)** copia simple de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 35); **12)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Cañete el 10 de noviembre de 2017 (fojas 38); **13)** copia simple de la memoria descriptiva del plano perimétrico PL01 (fojas 40); **14)** partida registral N° 21014518 del Registro de Personas Jurídicas de la



Oficina Registral de Cañete (fojas 42); **15**) planos perimétricos y de ubicación (fojas 55 y 56); y, **16**) plano perimétrico y de ubicación (fojas 57).

II. OBJETO:

1. El presente Informe tiene como objeto evaluar la solicitud de "la administrada", mediante la cual peticionan la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento").

III. ANÁLISIS:

3.1. MARCO LEGAL:

3.1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la Ley), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el Reglamento), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

3.1.2. 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.

3.1.3. 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").

3.1.4. 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 inadmisibile la solicitud...".

- 3.1.5. 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.
- 3.1.6. 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.
- 3.1.7. 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.
- 3.1.8. 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.

3.2. EVALUACIÓN DEL CASO EN CONCRETO:

3.2.1. Esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 658 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2018 (fojas 58), el cual concluye que "el predio" 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 59).



3.2.2. Revisada la referida partida registral N° 21001312 (fojas 59), se advierte en el asiento 1, la inscripción de primera de dominio en favor del Proyecto Especial de Propósitos Múltiples Sur Medio. Siendo que, en el asiento C 00001 se advierte el levantamiento de reserva otorgada para dicho proyecto en virtud del Decreto Supremo N° 002-99-AG. No obstante, 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.

3.2.3. En atención a lo señalado en los numerales precedentes del presente informe, 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 numeral 3.1.7 y 3.1.8 del presente informe de brigada 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.

3.2.4. 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.

IV. CONCLUSIÓN:

- 4.1. Debe declararse **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN LAS BRISAS DEL OCÉANO PACÍFICO CON CON CAÑETE**, representada por su presidente Pedro Pablo Salcedo Pacheco, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 1 211 909,00 m², ubicado entre el Km. 154 y 155.5 de la panamericana sur, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento de Lima.

V. RECOMENDACIONES:

- 5.1 **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Atentamente,



ABOG. JUAN JOSÉ MUÑOZ CHACÓN
Profesional de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario