

## **RESOLUCIÓN N° 530-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de agosto de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 362-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN COLONIZADORA DE LA COSTA-ACC**, representado por su apoderado Gerardo Huapaya Ferreyra, mediante el cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del área de 600 447,2360 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de San Vicente de Cañete, Provincia de Cañete y Departamento de Lima, que forma parte de un área mayor inscrita a favor del Ministerio de Agricultura en la Partida N° 21111443 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX-Sede Lima, signado con CUS 58524, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, 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.

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 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 solicitud presentada el 20 de abril de 2016 (S.I N° 10024-2016), por la **ASOCIACIÓN COLONIZADORA DE LA COSTA-ACC**, representado por Gerardo Huapaya Ferreyra (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”, (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad de Gerardo Huapaya Ferreyra (fojas 3); **b)** copia certificada de la anotación de inscripción del título N° 2013-00013509 del Registro de Poderes de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 4); **c)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral de “el predio” emitido el 22 de febrero del 2016 por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° XI - Sede Lima (fojas 7); **d)** copia certificada del Plano



Perimétrico (P-01) emitido el noviembre del 2013 por el ingeniero agrónomo Julián Perales Díaz (fojas 8); **e)** copia certificada de la memoria descriptiva de “el predio” suscrito en noviembre del 2013 por el ingeniero agrónomo Julián Perales Díaz (fojas 9); **f)** copia certificada de las Declaraciones Juradas a nombre de “la administrada” por concepto de Impuesto predial de los años 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015, en formatos HR, PR y recibos de pago, todos cancelados el 01 de abril del 2016 (fojas 10); **g)** copia certificada de la constancia de posesión emitida por Luis Elías Huamayares, Gobernador del distrito de San Vicente –Cañete del 22 de octubre del 2002 (fojas 20); **h)** copia certificada de la inspección judicial emitida por Jacinto Cama Quispe, Juez Especializado en lo Civil de Cañete el 10 de mayo del 2005 (fojas 22); e, **i)** copia certificada de la inspección judicial emitida por Juan Zarate Jáuregui, Juez Agrario de Cañete el 08 de setiembre de 1994 (fojas 25);



**4.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 referido “Reglamento” y desarrollados en 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014, 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) 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 (...)”.

**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, el numeral 1) del artículo 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.

**10.** 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,



## **RESOLUCIÓN N° 530-2016/SBN-DGPE-SDDI**

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 regulan el procedimiento de adjudicación en venta directa de predios de dominio privado estatal.

**11.** Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 870-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2016 (fojas 70) según en el cual se concluyó lo siguiente:

- (...)
- 4.1 De la evaluación técnica efectuada en la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado); y la Base Gráfica de Registros Públicos del distrito de San Vicente Cañete se determinó que "el predio" no está representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, en tanto que se superpone gráficamente de la siguiente manera:
- Totalmente (100 %) dentro del ámbito de mayor extensión denominado **Área Remanente 1**, inscrito a favor del **Ministerio de Agricultura** en la partida N° **21111443** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, signado con Registro SINABIP N° 17595 del Libro de Lima y el Registro CUS N° 58524, con un área inscrita de 21 629,0877 Ha, e independizado de la partida matriz N° 21002758, al haberse solicitado así por el Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional-Pro Vías Nacional del Ministerio de Transportes a mérito de lo dispuesto por la Ley N° 28728. Asimismo, se advierte que "el predio" se encuentra inmerso sobre la Anotación de Demanda inscrita en el As. D00001 de la partida 21001528 (referencia gráfica T.A N° 10557-27.12.2011), siendo el demandante la Asociación de Proyectos Múltiples Agropecuarios Cinco Cruces Jahuary, contra el Ministerio de Agricultura y la Dirección Ejecutiva del Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural, no obstante esta partida fue la partida Matriz, de la partida N° 21002758, del cual se independizó "el predio", información que concuerda con lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral presentado.
- 4.2 Asimismo, en vista que el Certificado de Búsqueda Catastral, indica que "el predio" se superpone dentro del ámbito de la concesión minera denominado "CONTOPA 24", se procedió a revisar la Base Gráfica del GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, del INGEMMET) y la Base Gráfica referencial del INGEMMET al cual se accede a manera de consulta, en la que se verifica que "el predio" no se superpone con ninguna concesión minera, en tanto según el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico, la concesión minera denominado "CONTOPA 24", signado con código N° 010132797, corresponde a derechos mineros extinguidos por causal de caducidad, declarada éste, tanto los derivados de petitorios formulados al amparo del Decreto Legislativo N° 708 así como los provenientes de legislaciones anteriores que adquirieron coordenadas UTM definitivas y cuyas resoluciones de extinción han quedado consentidas hasta el 26 de noviembre de 2010.
- 4.3 De las Declaraciones Juradas presentadas del año 2009 al 2015, se verifica que "la administrada" declara "el predio" con un área de 60.0446 has, de Uso Agrícola, siendo el tipo del predio Parcela, Chacra y que revisado el Plano de zonificación del distrito de San Vicente que obra en el acervo digital de esta Superintendencia, se observa que el ámbito donde se ubica "el predio", no ha sido considerado dentro del plano de zonificación (Lámina: Z-01).
- (...)"

**12.** Que, en atención a lo anteriormente descrito ha quedado técnicamente demostrado que "el predio" se encuentra superpuesto sobre un área mayor denominada Área Remanente 1, inscrito en Partida N° **21111443** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del Ministerio de Agricultura.

**13.** Que, teniendo en cuenta lo señalado en el considerando anterior ha quedado demostrado que el 100% de "el predio" no es propiedad del Estado representado por esta Superintendencia sino de propiedad del Ministerio de Agricultura; en consecuencia, de conformidad con el artículo 32° del "Reglamento", la SBN 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, careciendo de competencia para aprobar actos de disposición de predios de propiedad de otras entidades, pues estos cuentan con competencia para ello.

14. Que, en atención de lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente expediente que sustenta el procedimiento una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0623-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2016.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN COLONIZADORA DE LA COSTA-ACC**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de adjudicación en venta directa, una vez quede consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

POI 5.2.1.8



*[Handwritten signature in blue ink]*  
ABOG. Carlos Reategui Sanchez  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES