



## **RESOLUCIÓN N° 566-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 09 de septiembre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 343-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE AGRICULTORES CASA HUERTA LA PRADERA DE QUILCA – TRAPICHE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 198,685.00 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del Kilómetro 39 de la Carretera Lima – Canta, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, 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 Oficio N° 130-2016-VIVIENDA-VMVU del 14 de abril de 2016 (S.I N° 09314-2016), el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento traslada a esta Superintendencia el escrito del 11 de abril de 2016 presentado el 11 de abril de 2016 ante dicha entidad por la **ASOCIACIÓN DE AGRICULTORES CASA HUERTA LA PRADERA DE QUILCA – TRAPICHE**, representada por su Presidente John Omar Flores Huayhua (en adelante “la administrada”), mediante el cual solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1 y 2). Para tal efecto, “la administrada” presenta la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad del representante de “la administrada” (fojas 3); **b)** copia simple del documento nacional de identidad de Carmen Tomasa Rivera Pareja, Secretaria de “la administrada” (fojas 4); **c)** copia simple de la partida registral N°



13453807 expedida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima el 6 de abril de 2016 (fojas 5 a 8); **d)** copia simple de la partida registral N° 49026875 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima el 6 de abril de 2016 (fojas 9); **e)** declaración jurada del mes de abril de 2016 suscrita por el Ingeniero Civil Ricardo Walter Flores Gabriel (fojas 10); **f)** memoria descriptiva de “el predio” de febrero de 2016 (fojas 11 a 14); **g)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio” de marzo de 2016 (fojas 15), y; **h)** plano de ubicación y localización de “el predio” del mes de marzo de 2016 (fojas 16).

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”) y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.



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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto 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 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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 la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de





## RESOLUCIÓN N° 566-2016/SBN-DGPE-SDDI

conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada”, se emitió el Informe de Brigada N° 889-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2016 (fojas 17); por el cual se concluyó lo siguiente:

“(…)



4.1 Comparado “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); éste se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- parcialmente superpuesto en 195 912,96 m<sup>2</sup> (98.61%) con el predio de mayor extensión denominado Unidad Catastral N°10771, inscrito a favor del Estado – Ministerio de Agricultura en Partida N° 49026875 del Registro de Predios de Lima y anotado en el Registro SINABIP N°23728 correspondiente al departamento de Lima con CUS N° 90277.
- Y el área restante se superpone en 2 767,87m<sup>2</sup> (1.39%) con la Comunidad Campesina QUIPAN inscrita en la Partida electrónica N° P18022861 de registro de predios de Huacho.



4.2 Revisada la base gráfica, se observa que “el predio” se encuentre en ámbito del Predio, que forma parte del Acta de Entrega –Recepción N°00034-215/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de abril de 2015, referido a trámite de otorgamiento de servidumbre a favor de Basilio Prado Mendoza, con un área aprox. de 95 196,21m<sup>2</sup> (47.91% del área solicitada).

4.3 Se revisó la Base Gráfica del GEOCATMIN (Sistema de Información Geológica y Catastral Minero, del INGEMMET) y la Base Gráfica referencial del INGEMMET al cual se accede a manera de consulta, se verifica que “el predio” se superpone con:

- Parcialmente superpuesto en 168 764,84 m<sup>2</sup> (84.94%) con la Concesión minera denominada “ARENERAPANDA” signado con código N° 010015392 en estado “TITULADO”.
- Y el área restante superpuesto en 29 915.99 m<sup>2</sup> (15.06%) con la Concesión minera denominada “ARENERAPANDA N°1” signado con código N° 010190194 en estado “TITULADO”.



4.4 Se procedió a visualizar “el predio” en las imágenes del programa Google Earth el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dichas imágenes corresponden a las fechas 24/04/2003 (Imagen 1), 29/03/2010 (Imagen 2) y 04/04/2016 (Imagen 3) en las que se observa que: en el año 2003, “el predio” corresponde a un terreno eriazo con ocupación parcial; en el año 2010 la situación continua; finalmente en el año 2016 sigue siendo un terreno eriazo con ocupación parciales y carretera de trocha. Sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

4.5 Revisada la base gráfica referencial que se viene alimentando progresivamente con todas las Solicitudes de Ingreso (SI) con la que cuenta esta Subdirección, se visualiza gráficamente que “el predio” se superpone con:

- S.I. N° 12304-2015.

4.6 De acuerdo con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que "el predio" no se ve afectado por áreas naturales protegidas, patrimonios culturales ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario.

(...)"

**12.** Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales de "el predio", se concluye que: **1)** 195,912.96 m<sup>2</sup> que representa el 98.61% se superpone con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado – Ministerio de Agricultura en la Partida N° 49026875 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con Registro SINABIP N° 23728-Lima y con CUS N° 90277, y; **2)** 2,767.87 m<sup>2</sup> que representa el 1.39%, con el predio inscrito a favor de la Comunidad Campesina Quipan en la Partida N° P18022861 del Registro de Predios de Huacho.



**13.** Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio", no constituye un bien de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa presentada por "el administrado", de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

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; el Informe Técnico Legal N° 0657-2016-SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2016.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE AGRICULTORES CASA HUERTA LA PRADERA DE QUILCA – TRAPICHE**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 5.2.1.8



**ABOG. Carlos Reategui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES