

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 573-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de setiembre de 2017



VISTO:

El Expediente N° 598-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **SOCIEDAD AGRICOLA DROKASA S.A.**, representada por su apoderado, Franz Itoyuki Nagamine Metzger, mediante la cual peticona la **PERMUTA PREDIAL** de un predio de 1 650,83 m² (el "predio 2"), por un predio de 2 544,49 m² inscrito a su favor en la partida registral N° 80138750 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (el "predio 1"), ambos predios ubicados en el Sector La Campiña, distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima; 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 4 de agosto de 2017 (S.I. N° 25447-2017), la **SOCIEDAD AGRICOLA DROKASA S.A.**, representada por su apoderado, Franz Itoyuki Nagamine Metzger (en adelante "el administrado"), peticona la permuta predial de un predio de 1 650,83 m², por un predio de 2 544,49 m² inscrito a su favor en la partida registral N° 80138750 del Registro de Predios de la Oficina Registral de



Barranca de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su apoderado (fojas 8); **b)** Certificado de Vigencia de Poder a favor de su apoderado de la partida registral N° 11000290 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ica, Sede Ica (fojas 10); **c)** Certificado Literal de la partida registral N° 80138751, expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, Zona Registral N° IX (fojas 30); **d)** Certificado Literal de la partida registral N° 80130736, expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, Zona Registral N° IX (fojas 32); **e)** Certificado Literal de la partida registral N° 80138750, expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, Zona Registral N° IX (fojas 40); **f)** memoria descriptiva nuevo callejón Mata Caballo suscrita por el arquitecto Jaime Heredia Falcón, en diciembre de 2016 (fojas 43); **g)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 005-2017, expedida por la Municipalidad Distrital de Supe, el 7 de julio de 2017 (fojas.48); **h)** Certificado de Zonificación y Vías N° 008-2017-MDS-DDUR, expedida por la Municipalidad Distrital de Supe el 7 de julio de 2017 (fojas 51); **i)** Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la SUNARP el 3 de octubre de 2016 (fojas 53); **j)** memoria descriptiva callejón Mata Caballo suscrita por el arquitecto Jorge Morón Gutierrez (fojas 54); **k)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Jaime Heredia Falcón, lamina P-04, en mayo de 2016 (fojas 61); **l)** Carta N° 018-2017-DFVP-DDUR-MDS emitida por la Municipalidad Distrital de Supe, el 7 de julio de 2017 (fojas 63); **m)** Carta N° 014-2017-DFVP-DDUR-MDS emitida por la Municipalidad Distrital de Supe, el 10 de julio de 2017 (fojas 71); y, **n)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Jaime Heredia Falcón, lamina P-01, en mayo de 2016 (fojas 75).



4. Que, respecto al procedimiento de permuta el artículo 81° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2) del artículo VI de la Directiva N° 008-2016/SBN aprobada mediante la Resolución N° 096-2016-SBN del 17 de diciembre de 2016 (en adelante “la Directiva”), prevé que la solicitud de permuta deberá ser presentada, por las personas naturales o jurídicas de derecho privado, ante la entidad propietaria del bien o el Gobierno Regional, según corresponda, debiendo acreditar el derecho de propiedad del bien ofrecido en permuta mediante los documentos que correspondan (copia literal de la partida registral respectiva, obtenida con una antigüedad no mayor a treinta días de la fecha de expedición, documentos técnicos, entre otros), así como el valor comercial y será aprobada, previa opinión técnica de la SBN, por Resolución Titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad, sustentada en un informe técnico-legal.



5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva” establece como una de las etapas del presente procedimiento, la calificación formal de la solicitud. Dicha disposición legal señala que, recibida la solicitud, el órgano responsable de la entidad pública competente, procede a verificar lo siguiente: **a)** El cumplimiento de los requisitos a que refiere el numeral 6.2) de “la Directiva”; **b)** La libre disponibilidad del predio de dominio privado estatal solicitado u ofrecido en permuta, debiendo tenerse en consideración la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo; y, **c)** La inexistencia de cargas, gravámenes, deudas tributarias, procesos judiciales u otras restricciones técnicas o legales sobre el predio de propiedad privada en permuta, según corresponda.



6. Que, el numeral 5.1) de “la Directiva” prevé que la admisión a trámite del procedimiento de permuta predial opera siempre que el predio de propiedad de las personas naturales o jurídicas de derecho privado se encuentre inscrito en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente.

7. Que, asimismo el numeral 5.2) y 5.3) de “la Directiva” prescriben que la permuta se efectúa sobre predios de dominio privado estatal, de libre disponibilidad, **inscritos a favor del Estado o de la respectiva entidad pública**; considerándose como predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad a los que no tienen impedimento legal o judicial para la transferencia de dominio.

RESOLUCIÓN N° 573-2017/SBN-DGPE-SDDI

8. 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.

9. Que, como parte de la calificación formal, esta Subdirección emitió el Informe Técnico Preliminar N° 004-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2017 (fojas 76), así como procedió a evaluar los antecedentes registrales advirtiendo, entre otros, lo siguiente: **i)** El “predio 1” denominado Sub Lote Nuevo Callejón Mata Caballo se encuentra inscrito a favor de “el administrado” en la partida registral N° 80138750 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 40) y cuenta con Zonificación RDM; **ii)** El “predio 2” denominado Callejón Mata Caballo se encuentra en área donde no figura inscripción registral alguna (fojas 53).

10. Que, mediante escrito presentado el 17 de agosto de 2017 (S.I. N° 27460-2017) (fojas 79), “el administrado” pone en conocimiento a esta Subdirección que mediante escrito presentado el 17 de agosto de 2017 (S.I. N° 27438-2017) (fojas 81) solicitó ante la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, la primera inscripción de dominio de el “predio 2”, adjuntando copia simple del referido escrito.

11. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que el “predio 2” no cuenta con inscripción a nombre del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución en concordancia con el artículo 48^{o1} de “el Reglamento”. Por tanto, corresponde declarar improcedente la solicitud de permuta predial presentada por “el administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección procederá solicitar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias aprobadas por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 008-2016/SBN; el Informe de

¹ **Artículo 48.-** Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.
Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)



Brigada N° 1174-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2017; y el Informe Técnico Legal N° 0708-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **PERMUTA PREDIAL** presentada por la **SOCIEDAD AGRICOLA DROKASA S.A.**, representada por su apoderado, Franz Itoyuki Nagamine Metzger, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

TERCERO: Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo con lo señalado en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.3.8




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