

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1019-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1130-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN EL MIRADOR DE CAÑETE SUR 157 y 158** debidamente representada por su presidente Marco Antonio Marca Lucas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 138 820,64 m², ubicado en el distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escritos presentados el 21 de setiembre de 2021 (S.I. N° 24780-2021 y S.I. N° 24785-2021) la **ASOCIACIÓN EL MIRADOR DE CAÑETE SUR 157 y 158** debidamente representada por su presidente Marco Antonio Marca Lucas (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", señalando la causal 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de documento nacional de identidad del representante (fojas 37); **b)** copia del certificado literal emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Cañete (fojas 38 al 47); **c)** copia del certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Cañete el 12 de mayo de 2021 (fojas 48); **d)** copia de declaración jurada de impuesto predial del año 2004 al 2014 (fojas 50 al 60); **e)** declaración jurada de autovaluo del año 2014 (fojas 61); **f)** plano perimétrico (Lamina PG-02) (fojas 65); **g)** memoria descriptiva (fojas 66); **h)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Cañete

(fojas 69 al 73); **i**) informe topográfico (fojas 74 al 104); **j**) constatación judicial emitido por el Juzgado de Paz del Centro Poblado Herbay Alto (fojas 105).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1656-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2021 (foja 106), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en datum WGS 84, consignada en el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica resultante es 138,820.20 m², existiendo una discrepancia de 0.44 m², la cual se encuentra dentro de la tolerancia permitida.
- ii. El área de 137,357.27 m² (que representa el 98.85% de “el predio”) se encuentra parcialmente comprendida dentro de poligonal de la partida regional N° 21001312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, inscrita a favor del Proyecto Especial de Propósitos Múltiples Sur Medio, con CUS N° 121652.
- iii. Respecto al área restante de 1,463.37 m² que se encuentra comprendida por dos (2) extensiones sin continuidad física, “el predio 1” de 531,02 m² (que representa el 0.38% de “el predio”) y “el predio 2” de 932,35 m² (que representa el 0.77% de “el predio”) se encuentra en un ámbito que no cuenta con información gráfica registral.
- iv. “El predio 1” recae sobre la UUC 90882 y “el predio 2” recae sobre la UUC 90885.
- v. “El predio 1” y “el predio 2” no cuentan con zonificación asignada.
- vi. El predio 1” y “el predio 2” son terrenos de naturaleza eriaza, de topografía plana con tipo de suelo arenoso, los cuales se encuentran en la condición de desocupado. Análisis sustentado con imágenes satelitales periodo 2003 -2021.

9. Que, respecto al área 137,357.27 m² (que representa el 98.85% de “el predio”) al encontrarse inscrita a favor de terceros (Proyecto Especial de Propósitos Múltiples Sur Medio), esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

10. Que, por otro lado, en cuanto al área de 531.02 m² (que representa el 0.38% de “el predio”) y el área de 932.35 m² (que representa el 0.77% de “el predio”) no cuentan con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud

de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución concordado con el artículo 76° de “el Reglamento”¹. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.

11. Que habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación con el que “el administrado” pretende acreditar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 1072-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1374-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN EL MIRADOR DE CAÑETE SUR 157 y 158** debidamente representada por su presidente Marco Antonio Marca Lucas, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

¹ **Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición**

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.