

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 042-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de enero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 297-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JEFFERSON EVANS GARCÍA SEMINARIO RODRÍGUEZ**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 2769,00 m², ubicada en el Sector de Azpitia, distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete, departamento de Lima, que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la Partida N° 02572589 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete-Zona Registral N° IX-Sede Lima, signada con CUS N° 28738; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de 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 el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 "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 escrito presentado el 16 de enero de 2014 (S.I. N° 01095-2014), Jefferson Evans García Seminario Rodríguez (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad de "el administrado" (fojas 4) **b)** plano perimétrico de octubre del 2013 (fojas 6); **c)** plano de ubicación y localización de octubre del 2013 (fojas 7); **d)** memoria descriptiva de octubre del 2013 (fojas 9); **e)** Resolución Gerencial N° 130-2013-GDU/MDSCF emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores el 21 de octubre del 2013 (fojas 10); **f)** declaración jurada de habilitación profesional emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú, de octubre del 2013 (fojas 11); **g)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Cañete el 21 de noviembre del 2013 (fojas 13); **h)** certificado registral inmobiliario (CRI) de la partida N° 02572589 emitido por la Oficina Registral de



Cañete el 7 de noviembre del 2013 (fojas 15); **i**) partida N° 02572589 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 17); **j**) copia legalizada de la declaración jurada PR y HR del 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 emitidas por la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores (fojas 57); **k**) copia legalizada de la Constancia de Posesión de Terreno Predial emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores el 28 setiembre de 2001 (fojas 72); **l**) Testimonio de Escritura Pública de Transferencia de Posesión otorgada por Jorge Eduardo García Seminario Rodríguez a su favor el 15 de mayo del 2013 (fojas 74).

4. Que, mediante escrito presentado el 1 de abril de 2014 (S.I. N° 06976-2014) "el administrado" reitera la solicitud de venta descrita en el considerando precedente. Adjuntando para ello la copia legalizada del recibo pago de los impuestos prediales correspondiente al 2008, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores (fojas 89).

5. Que, mediante escrito presentado el 2 de febrero de 2015 (S.I. N° 02195-2015), "el administrado" presenta el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 013-2013-CPUE/GDU/MDSCF expedido por la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores el 22 de noviembre de 2013 (fojas 119).

6. Que, mediante escrito presentado el 20 de marzo de 2015 (S.I. N° 05917-2015) "el administrado" adjunta la documentación siguiente: **i**) copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Cañete el 23 de enero del 2013 (fojas 125); **ii**) copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Cañete el 4 noviembre del 2013 (fojas 126); **iii**) copia legalizada del certificado registral inmobiliario (CRI) de la partida N° 02572589 emitido por la Oficina Registral de Cañete el 8 de febrero del 2013 (fojas 127); **iv**) copia simple del informe N° 0149-2014-GRL-GDE-DIREFOR-ALLA emitido por la Dirección de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima el 16 de junio del 2014 (fojas 128); y, **v**) carta poder mediante el cual "el administrado" otorga poder a favor de Giovanna Castagnino Pastor el 27 de noviembre del 2014 (fojas 130).

7. Que, el numeral 61.1) del artículo 61° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

8. 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.

9. Que, el literal g) del artículo 14° de "la Ley" establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, el sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia.

10. Que, el procedimiento administrativo de compraventa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento", desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad", aprobada por la 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").

11. Que, en virtud de la normativa glosada en los considerandos precedentes, esta Subdirección, como órgano de línea de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para previamente aprobar algún acto de disposición respecto de algún predio de titularidad del Estado, resulta necesario determine su competencia, a fin de evitar posible nulidades.

12. Que, en el caso en concreto, esta Subdirección de la revisión de la Partida N° 02572589 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-Zona N° IX-Sede Lima (fojas 17), adjuntada por "el administrado" y en la cual se encuentra inscrito "el predio", se advirtió que existen inscripciones de





RESOLUCIÓN N° 042-2016/SBN-DGPE-SDDI

derecho de posesión en favor de terceros realizadas por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Lima en mérito al procedimiento de formalización de predios rurales. Asimismo, "el predio" sería de naturaleza agrícola según el Impuesto predial del 2012 y 2013 (fojas 57 y 58) y la Escritura Pública de la División, Participación y Adjudicación de Derechos otorgada por Jorge Eduardo Garcia Seminario Rodríguez, María Teresa Rodríguez Marutech Vda. de Garcia Seminario y Elliott Garcia Seminario Rodríguez a su favor (foja 74); documentación que también ha sido adjuntada por "el administrado".



13. Que, el artículo 11° del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089-Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal y Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, prescribe que:

"Los poseedores de un predio rústico de propiedad del Estado, destinado íntegramente a la actividad agropecuaria, que se encuentren en posesión del predio por un plazo no menor a un (01) año, podrán regularizar su situación jurídica cumpliendo los requisitos establecidos en la presente norma; siempre que dicha posesión se hubiera efectuado hasta antes de la entrada en vigencia del presente Reglamento. El procedimiento de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad del Estado se inicia de oficio y de manera progresiva, en las Unidades Territoriales que el COFOPRI determine y programe".



14. Que, el numeral 1.1) del artículo 1° del Decreto Supremo N° 056-2010-PCM precisa, entre otros, la transferencia a favor de los Gobiernos Regionales la función de **formalización y titulación de predios rústicos**, de tierras eriazas habilitadas al 31 de diciembre de 2004 asumidos de manera temporal y excepcional por COFOPRI en virtud del Decreto Legislativo N° 1089. En tal sentido, el procedimiento de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad estatal, forma parte de aquellos en los que se ha hecho efectiva la transferencia de funciones a favor del Gobierno Regional de Lima.



15. Que, de la valoración conjunta de la documentación enumerada en el décimo segundo considerando de la presente resolución se advierte que el área materia de solicitud constituiría un predio rústico¹, razón por la cual y en mérito además de la normativa glosada en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 298-2014/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2014 recibido por el Gobierno Regional de Lima el 21 de marzo de 2014, según el cual se solicitó nos informe si "el predio" se encuentra incluido el algún procedimiento de formalización a su cargo (fojas 97). Cabe precisar, que lo solicitado por el aludido oficio fue reiterado mediante Oficio N° 673-2014 del 9 de mayo de 2014 y recibido el 14 de mayo de 2014 (fojas 100).

16. Que, en virtud a lo descrito en el considerando precedente, mediante Oficio N° 097-2014-GRL/GRDE/DIREFOR/ALLA del 4 de junio de 2014 (S.I. N° 11639-2014), la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, nos informa, entre otros, lo siguiente: **i)** "el predio" se encuentra en zona no catastrada, **ii)** no se encuentran solicitudes de adjudicación en trámite, y **iii)** "el predio" podría ser objeto de proceso de formalización siempre y

¹ Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA
Artículo 4.- Definiciones

Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se entiende por:
(...)

12) Predios rústicos.- Son aquellos de uso agrario, ubicados en zona rural y destinados a la actividad agropecuaria. Comprende también a aquellos predios ubicados en área de expansión urbana destinados a alguna actividad agropecuaria y que no cuentan con habilitación urbana.

cuando se cumplan, los requisitos establecido en el artículo 12 del Título II del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVEINDA (fojas 101).

17. Que, asimismo, mediante Oficio N° 1566-2014-GRL/SG presentado el 15 de julio de 2015 (S.I. N° 14970-2015) el Gobierno Regional de Lima, adjunta entre otro, el Informe N° 149-2014-GRL-GDE-DIREFOR-ALLA (EXP. N° 00824356) emitido por el Director Regional de Formalización de la Propiedad Rural –DIREFOR-, según el cual, concluye respecto de “el predio”: **i)** no cuenta con unidad catastral; **ii)** se encuentra en zona rural catastrada del Valle de Mala; **iii)** no se encuentran trámites TUPA gestionados ante la DIREFOR; y, **iv)** de acuerdo a su sistema de trámite documentario no se encuentra solicitud alguna presentada por “el administrado” (fojas 103).

18. Que, en virtud de lo informado por el Gobierno Regional de Lima, ha quedado corroborado que “el predio” constituye un predio rústico al encontrarse en la zona rural catastrada del Valle de Mala, razón por la cual dicho Gobierno Regional es la entidad pública competente para llevar a cabo de oficio y de manera progresiva el procedimiento de formalización y titulación de éste, de conformidad con la normativa glosada en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución.

19. Que, en virtud de lo expuesto, esta Superintendencia no es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de “el predio”, siendo el competente el Gobierno Regional de Lima, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada.

20. Que, a mayor abundamiento, mediante Memorandum N° 433-2015/SBN-DNR del 29 de diciembre de 2015, la Dirección de Normas y Catastro, señaló entre otros, que es competencia del Gobierno Regional de Lima a través de la DIREFOR, efectuar acciones de saneamiento físico legal de los predios con aptitud agrícola ubicados dentro de la Región de Lima, en atención a las competencias transferidas, a que se refiere el inciso n) del artículo 51 de la Ley N° 27867, por lo que, no es competencia de la SBN, aprobar la venta directa de predios con aptitud y uso agrícola en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, indistintamente si la entidad agraria competente tiene o no sus actividades en los predios materia de solicitud.

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 e Informe Técnico Legal N° 053-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JEFFERSON EVANS GARCÍA SEMINARIO RODRÍGUEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.1.1.8



ABOG. Carlos Roatagui Sanchez
DIRECCIÓN DE DESARROLLO FUNDIARIO
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES