



RESOLUCIÓN N° 572-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de setiembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 930-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO OLOF PALME**, representada por su presidente Hernán César Sánchez Villafan, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 551 898,31 m², ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, 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"); 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 escrito presentado el 30 de noviembre de 2016 (S.I N° 33145-2016), la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO OLOF PALME**, representada por su presidente Hernán César Sánchez Villafan (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del Certificado de Vigencia de Poder a favor de su presidente, de la partida registral N° 21099382, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Cañete, Sede Lima (fojas 2); **b)** copia simple de la memoria descriptiva N° 038-12 suscrita por el ingeniero Julio Llanos Alberca y el operador Orlando Tito Falcon (fojas 4); **c)** copia simple del plano perimétrico P-01 de mayo de 2012 (fojas 13); **d)** copia simple del oficio N° 5007-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de octubre de 2016 (fojas 14).

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").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un 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, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

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; en concordancia con ello, 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la calificación formal, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 1912-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2016 (fojas 17), advirtiendo que "el predio", involucra las siguientes áreas: **i)** 163 767, 68 m² (29,67%) inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 12524513 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, CUS N° 53868 y con duplicidad con la partida N° 21197484 del mismo registro; **ii)** 150 329,31 m² (27,23%) inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 49059060 del registro de predios de la Oficina Registral Lima, CUS N° 26701, asimismo dentro de esta partida existen procedimientos de trámites de inicios de cierre de la partida N° 49059060 por la existencia de duplicidad registral con diferentes partidas; **iii)** 539, 81 m² (0,10%) a favor de la Municipalidad de Cañete, en la partida N° P03162657, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, cuantificado como área de circulación del Asentamiento Humano 15 de enero; **iv)** Y el área restante de 237 261,51 m² (43,00%) en ámbito que no se encuentra inscrito a favor de terceros ni de particulares; **v)** se superpone totalmente con la comunidad Campesina de Chilca Sector Chutana; y, **vi)** se sugiere contar con el Certificado de Búsqueda catastral actualizado, el cual es un instrumento técnico que permite verificar la existencia de superposición de área sobre propiedad de terceros, duplicidad de partidas, o si tiene antecedentes registrales y determinar con certeza la titularidad de "el predio".

10. Que, para una correcta evaluación del procedimiento y en virtud del Informe de Brigada descrito en el considerando precedente, esta Subdirección procedió a requerir el Certificado de Búsqueda Catastral a la Superintendencia Nacional de los Registros





RESOLUCIÓN N° 572-2017/SBN-DGPE-SDDI



Públicos, Zona Registral N° IX-Sede Lima (SUNARP), respecto de "el predio", con Oficio N° 485-2017/SBN-DGPE-SDDI, del 28 de febrero de 2017 (foja 21), y Oficio N° 720-2017/SBN-DGPE-SDDI, del 27 de marzo de 2017 (foja 22) mediante el cual se reitera nuestro requerimiento.

11. Que, mediante escrito presentado el 24 de marzo de 2017 (S.I N° 08841-2017) (fojas 23) "el administrado" nos pone a conocimiento de la variación de su domicilio procesal, señalando como nueva dirección la Mz. G1 Lote 1, esquina Calle Los Olivos con Av. Suecia, Primera Etapa de la Asociación de Pobladores del Asentamiento Humano Olof Palme, distrito de Chilca (altura del Km 57.5 Panamericana Sur, margen izquierda) provincia de Cañete, departamento de Lima.



12. Que, ante el requerimiento formulado a la SUNARP, descrito en el considerando décimo primero, la Unidad de Tramite Documentario de esta Superintendencia mediante Memorando N° 1199-2017/SBN-SG-UTD del 31 de mayo de 2017 (fojas 27), deriva a esta Subdirección copia certificada de los documentos remitidos por la SUNARP, como son el Oficio N° 062-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/GPI-C.R. y el Informe Técnico N° 6542-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-OC (S.I. N° 12773-2017 del 25 de abril de 2017) (foja 28).

13. Que, en virtud de los documentos remitidos por la SUNARP, descrito en el considerando precedente, se emite el Informe de Brigada N° 724-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2017 (foja 33), mediante el cual se procedió a evaluar la documentación señalada, concluyéndose que "el predio", involucra las siguientes áreas: **a)** 1 356,33 m² (0,25 %) en ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú en la partida registral N° 12524513 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, CUS N° 53868 (fojas 42); **b)** 162 411,36 m² (29,43%) en ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Ministerio de Defensa Ejército del Perú en la partida registral N° 12524513 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, CUS N° 53868 (fojas 42) y en el ámbito denominado Fundo Terreno Pampa de "La Patita" inscrito en la Partida N° 90264516 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, de propiedad de terceros (fojas 47); **c)** 150 329,31 m² (27,23%) en ámbito de mayor extensión denominado Área Remanente 2, inscrito a favor del Estado, afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa según el asiento 2d) de la partida registral N° 49059060 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, CUS N° 26701 (fojas 166), y en el terreno denominado Fundo "La Patita" inscrito en la Partida N° 90264516 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, de propiedad de terceros (fojas 47); **d)** 237261,5 m² (42,98%) en ámbito inscrito a favor de terceros en las partidas 90264516 (fojas 47), 90019236 (fojas 74), 90029061 (fojas 72) y 07000098 (fojas 60); y, **e)** el área restante de 539,81 m² (0,11%) en ámbito de la partida registral N° P03162657, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, inscrito a favor de la Municipalidad de Cañete, cuantificado como área de circulación del Asentamiento Humano 15 de enero (fojas 36) y en ámbito inscrito en las partidas registrales N° 90019236 (fojas 74), N° 90029061 (fojas 72) y N° 07000098 (fojas 60), a favor de terceros.



14. Que, mediante escrito presentado el 15 de junio de 2017 (S.I N° 19226-2017) (fojas 76) “el administrado” reitera su solicitud y se desiste sobre su solicitud de venta directa respecto de las áreas que se superponen sobre la Ficha 2554, Ficha 2001(Sección A - Fundo La Patita) y Tomo 26 foja 187 (predio Papa León) sin indicar concretamente el área sobre la cual se pretende desistirse; asimismo adjunta, entre otros, los siguientes documentos: i) copias simples de las Resoluciones N° 095-2010/SBN-GO-JAD del 14 de junio de 2010 y N° 058-2005/SBN-GO-JAR de 29 de marzo de 2005 (fojas 87 y 89); ii) copia simple del plano perimétrico y ubicación N° 0344-2009/ SBN-GO-JAD, suscrita por el ingeniero civil Fernando Villar Vallejos el 20 de marzo de 2009 (fojas 92); y, iii) copia simple del plano topográfico de conjunto del terreno rústico denominado “La Patita” suscrita por el ingeniero M. E. Barreto, el 2 de mayo de 1956 (fojas 163).



15. Que, en virtud de los documentos remitidos por “el administrado”, descritos en el considerando precedente, se emite el Informe de Brigada N° 861-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2017 (fojas 164), mediante el cual se procedió a evaluar la documentación señalada, concluyéndose respecto de “el predio”, entre otros, que la información proporcionada no modifica lo evaluado en el Informe de Brigada N° 724-2017/SBN-DGPE-SDDI; por tanto: i) 401 569,00 (72,77%) en ámbito que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, ya que se encuentra inscrito a favor de terceros, la Municipalidad de Cañete y el Ministerio de Defensa del Perú; ii) 150 329,31 m² (27,23%) en ámbito de mayor extensión denominado Área Remanente 2, inscrito a favor del Estado, afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa según el asiento 2d) de la partida registral N° 49059060 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima; y, iii) cabe precisar que sobre las áreas señaladas existen duplicidades con propiedad de terceros como se describe en el décimo tercer considerando.



16. Que, si bien se ha determinado que el 27,23% de “el predio” es de propiedad del Estado, también lo es que sobre el mismo recaen actos de administración (afectación en uso) otorgada a favor del Ministerio de Defensa, por tanto parte de “el predio”, no se encuentra bajo la administración de esta Superintendencia y además constituye un bien de dominio público y con ello obtiene el carácter de inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”², razón por la cual no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.



17. Que, asimismo, en virtud de la evaluación desarrollada, ha quedado demostrado que el 72,77% de “el predio”, no constituye un bien de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, razón por la cual, conforme a las normas citadas en el séptimo considerando de la presente resolución, corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa directa presentada por “el administrado”.

18. Que, de conformidad con lo expuesto en la presente resolución ha quedado demostrado que, “el predio” no constituye un bien de libre disponibilidad razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto la pretensión de “el administrado” debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de

¹ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² Artículo 2° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

(...)

a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 572-2017/SBN-DGPE-SDDI

conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Informe de Brigada N° 1175-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2017; e, Informes Técnico Legales N° 0704-2017/SBN-DGPE-SDDI y N° 0705-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2017.

SE RESUELVE:



PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DEL ASENTAMIENTO HUMANO OLOF PALME**, representada por su presidente Hernán César Sánchez Villafán, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, una vez quede consentida la presente Resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia de la presente Resolución.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 5.2.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES