



RESOLUCIÓN N° 650-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 1062-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "CERRO LA VIRGEN"**, representada por su presidente Juan Carlos Chumpitaz Quispe, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 147 438.53 m², ubicado en el distrito de San Antonio, provincia de Cañete y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 21165520 del Registro de Predios de Oficina Registral Cañete, Zona Registral N° IX, Sede Lima, anotado con CUS 58204, 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 escrito presentado el 25 de agosto de 2014 (S.I. N° 18359-2014), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "CERRO LA VIRGEN"**, representado por su presidente Juan Carlos Chumpitaz Quispe (en adelante "la Asociación") solicitó la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (S.I. N° 18359-2014). Para tal efecto, se adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de Juan Carlos Chumpitaz Quispe (fojas 11); **2)** copia certificada del acta de constitución de la urbanización popular de interés social (fojas 12); **3)** original de documento del 27 de junio de 2010 emitido por la Juez de Paz de San Antonio de la Corte Superior de Justicia de Cañete, Ruth Manco Caycho (fojas 19); **4)** copia simple de la Resolución de



Alcaldía N° 185-2010-MDSA (fojas 21); **5)** copia simple de la Carta N° 004-2013-SG-MDSA del 7 de mayo de 2013 (fojas 23); **6)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 072-2013-MDSA del 30 de abril de 2013 (fojas 24); **7)** copia simple de la Resolución N° 7 del 22 de mayo de 2014, emitida por la Juez Milagros requena Vargas, Juez Titular del Juzgado Mixto de Mala de la Corte Superior de Justicia de Cañete (fojas 28); **8)** copia simple de del Dictamen N° 08 del 19 de mayo de 2014, emitida por Edgard Martín Chávez Cabrejos, Fiscal Provincial Titular del Ministerio Público de la Fiscalía Civil y Familia (fojas 29); **9)** original del certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Cañete el 14 de abril de 2014 (fojas 30); **10)** original del acta de constatación de sembrío y áreas verdes emitido el 17 de marzo de 2012 por el Ministerio del Interior de la Dirección General de Gobierno Interior de la Gobernación de San Antonio DGGGO emitida el 17 de marzo de 2012 (fojas 31); **11)** acta de constatación judicial emitida el 05 de enero de 2012 por Emil John Manco Francia, Juez de Paz del Distrito de San Antonio de Cañete (fojas 33); **12)** memoria descriptiva suscrita por el Arq. Isaías Pérez Gutierrez (fojas 36); **13)** plano perimétrico P-01 de abril de 204 (fojas 37); **14)** copia certificada de la partida registral N° 21165520 de la Zona Registral N° IX, Sede Lima de la Oficina regia de Cañete (fojas 38); **15)** original del testimonio de la escritura pública de la constitución de la Asociación de Vivienda Cerro la Virgen del 14 de marzo de 2012 (fojas 44); **16)** copia legalizada de la solicitud de prueba anticipada presentada por la Asociación de Vivienda Cerro La Virgen, presentada ante el Juzgado Mixto de Mala de la Corte Superior de Justicia de Cañete el 15 de junio de 2012 (fojas 58); **17)** copia legalizada de la resolución N° 1 emitida el 22 de junio de 2012 por Teresa Esperanza Zamudio Ojeda, Juez (s) del Juzgado Mixto de Mala de la Corte Superior de Justicia de Cañete (fojas 62); **18)** copia certificada de la resolución N° 5, emitida por el Luis Miguel Yalán Ahedo, Juez del Juzgado Mixto de Mala de la Corte Superior de Justicia de Cañete (fojas 65); **19)** copia certificada de la inspección judicial emitida el 24 de octubre de 2012 por el Juez del Juzgado Mixto de Mala de la Corte Superior de Justicia de Cañete (fojas 69); **20)** copia certificada de la Resolución N° 13 emitida el 15 de abril de 2013 por Riquelmer A. Sandoval Peves, Juez del Juzgado Mixto de Mala de la Corte Superior de Justicia de Cañete (fojas 71); **21)** original del Oficio N° 1135-2014-DCE-DGPA/MC del 23 de junio de 2014 emitido por Mario Francisco Rentería Chiok, Director (e) de Certificaciones – DCE de la Dirección de Certificaciones – DCE del Ministerio de Cultura (fojas 74); **22)** original de la solicitud de emisión de constancia de zonificación presentada el 31 de julio de 2014 ante la Municipalidad Distrital de Santa Antonio de Cañete (fojas 83); **23)** copia simple del recibo de pago N° 004401 emitido el 30 de julio de 2014 por la Municipalidad Distrital de San Antonio de Cañete (fojas 84); **24)** original de la solicitud de emisión de constancia de jurisdicción presentada el 31 de julio de 2014, ante la Municipalidad Distrital de Santa Antonio de Cañete (fojas 85); **25)** copia simple del recibo de pago N° 004402 emitido el 30 de julio de 2014 por la Municipalidad Distrital de San Antonio de Cañete (fojas 86); **26)** origina del certificado de vigencia de poder emitido por la Oficina la Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 88); **27)** fotografías (fojas 86); **28)** copia simple del patrón de asociados de la Asociación “Cerro la Virgen” (fojas 94); y, **29)** diversos reportes de búsqueda de predios por apellidos y nombres emitido por la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 115);

4. Que, mediante escrito presentado el 8 de septiembre de 2014 (S.I. N° 19458-2014) “la Asociación” presentó documentación adicional, a fin que se proceda a la evaluación de su solicitud (fojas 649). Para tal efecto, adjuntó la documentación siguiente: **1)** original del certificado de ubicación y jurisdicción territorial N° 009-2014 emitida el 1 de septiembre de 2014 por la Municipalidad Distrital de San Antonio de Cañete (fojas 652); **2)** original del certificado de zonificación N° 010-2014-OPCT-GODUR-MDSA del 19 de octubre de 2000 (fojas 653); **3)** copia certificada del acta de constatación de posesión del predio emitido el 3 de julio de 2014 (fojas 654); **4)** copia certificada del 25 de junio de 204, suscrita por el presidente de “la Asociación”; **5)** copia certificada de la vigencia de poder del presidente de “la Asociación” (fojas 657); y; **6)** plano de lotización LT-01 de abril de 2014 (fojas 664)



RESOLUCIÓN N° 650-2016/SBN-DGPE-SDDI

5. 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", como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

6. 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".

7. 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 Subdirección, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

8. Que, por su parte, el numeral 1) del 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 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, 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.

10. 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.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en principio, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "el administrado", se emitió el Informe de Brigada N° 1859-2014/SBN-DGPE-SDDI del 09 de octubre de 2015 (fojas 665) mediante el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

4.1 Realizada la comparación gráfica catastral del polígono, según el plano presentado por el administrado, con la Base Única SBN, se visualiza al predio gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 21165520 de la Oficina Registral Cañete, signado con registro SINABIP N° 17609 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 58204, con un área de 147,438.53 m² (100%).

4.2 También se informa que el predio materia de solicitud se encuentra parcialmente superpuesto con la servidumbre inscrita en el Asiento D0002 de la Partida Registral N° 21165520 de la Oficina Registral Cañete, con un área de 206.88 m² (0.14 %), asimismo se informa que en la Partida antes mencionada existen Procesos Judiciales en contra de la "ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "CERRO LA VIRGEN" (según el aplicativo SINABIP).

4.3 Realizada la comparación gráfica catastral del polígono del predio materia de solicitud, según el plano presentado por el administrado, con otras Bases Gráficas Referenciales con las que cuenta esta Superintendencia a manera de consulta, se visualiza al predio gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto con el predio inscrito en la Ficha 2405 del Registro de Predios de Cañete, que corresponde a la comunidad campesina de Chilca - sector la Palapa y Aspitia; cuya delimitación no se encuentra validada por el registro de predios.

4.4 Realizada la comparación gráfica del polígono del predio materia de solicitud, según el plano presentado por el administrado, con el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, desarrollado por el INGEMMET), se visualiza al predio gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto (26.65 %) con el derecho minero "OFIC.DE BENE.F.ANEXO TERCERO", con código N° DR0000003, que se encuentra en trámite y en situación vigente.
- Parcialmente superpuesto (aprox. 40.00 %) con el Gaseoducto Camisea, según D.S 081-2007-EM.

4.5 Con respecto al certificado de zonificación N° 010-2014-OPCT-GODUR-MDSA presentado por el administrado; se informa que dicho certificado no presenta los suficientes detalles para determinar si el predio al que se refiere corresponde al predio materia de solicitud.

(...)"

13. Que, a fin de evaluar correctamente la solicitud de "el administrado", mediante Oficio N° 1699-2014/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2014 (fojas 676), esta Subdirección solicitó a "la Asociación" adjuntar el plano que fue objeto de consulta en la Sunarp para la emisión del certificado de búsqueda catastral presentado, toda vez se advertía discrepancia entre el resultado que arrojaba la información técnica contenida en dicho certificado y la base gráfica de esta Superintendencia.

14. Que, mediante escrito presentado el 27 de noviembre de 2014 (S.I.N° 26245-2014) (fojas 678); "la Asociación", a fin de subsanar la observación precitada, adjunto la documentación siguiente: 1) original de la solicitud de publicidad registral presentada ante la Oficina Registra de Cañete de la Zona Registral N° IX – Sede Lima el 23 de mayo de





RESOLUCIÓN N° 650-2016/SBN-DGPE-SDDI

204 (fojas 681); **2)** copia simple de la esquila de observación emitida el 23 de mayo por la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede de Lima (fojas 683); **3)** plano perimétrico P-01 de abril de 2014 (fojas 684); **4)** memoria descriptiva suscrita por el Arq. Isaías Pérez Gutierrez (fojas 685); y, **5)** copia simple del certificado de búsqueda catastral del Registro de predios del 27 de junio de 2014, emitido por la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 688).

15. Que, mediante escrito presentado el 1 de diciembre de 2014 (S.I. N° 26476-2014) (fojas 689), “la Asociación”, a fin de continuar la calificación de su solicitud, adjuntó la memoria descriptiva suscrita por el Arq. Isaías Pérez Gutierrez (fojas 700); y, plano perimétrico P-01 de noviembre de 2014 (fojas 702).

16. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 29 de diciembre de 2014 (S.I. N° 28518-2014) (fojas 705), “la Asociación” para mejor resolver – según señala – adjuntó el informe técnico N°11328-2014-SUNARP-Z.R.N° IX/OC del 21 de junio de 2014 y el Oficio N° 4415-2014-SUNAR-Z.R.N°IX/UADM del 26 de noviembre de 2014.

17. Que, con la documentación remitida por “la Asociación”, esta Subdirección procedió a realizar la evaluación técnica de “el predio”, en tal sentido, se emitió el Informe de Brigada N° 76-2015/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2015 (fojas 709), complementado mediante Informe N° 502-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2015 (fojas 714), en los cuales se concluyó lo siguiente:

“(…)”

4.1 El predio con un área de 147,438.53 m², en su total extensión se encuentra superpuesto y dentro del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 21165520 de la Oficina Registral Cañete, signado con registro SINABIP N° 17609 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 58204. Así mismo, en el asiento D00002, se especifica que el predio inscrito en dicha partida se halla afectado por servidumbre de electroducto de la Línea de media tensión en favor de la concesión definitiva para desarrollar actividades de Energía Eléctrica siendo el titular Luz del Sur S.A.A.

“(…)”

Asimismo, se concluyó que:

“(…)”

4.2 El predio, según el aplicativo SINABIP se señala que sobre la Partida N° 21165520 existen Procesos Judiciales por tráfico de tierras de propiedad del Estado y demanda de desalojo por ocupación indebida, en contra de la “ASOCIACIÓN DE VIVIENDA “CERRO LA VIRGEN”.

4.3 El predio, se encuentra en su total extensión superpuesto dentro del predio inscrito en la Ficha 2405 del Registro de Predios de Cañete, que corresponde a la comunidad campesina de Chilca - sector la Palapa y Aspitia; cuya delimitación no se encuentra validada por el registro de predios.

“(…)”.

18. Que, en virtud del informe precedentemente señalado, mediante Oficio N° 744-2015/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2015 (fojas 722), esta Subdirección solicitó, al Gobierno Regional de Lima, información respecto si “el predio” se encuentra incluido dentro de algún procedimiento de formalización a su cargo; asimismo, requirió se informe si el mismo se superpone con algún predio de la Comunidad Campesina de Chilca. Cabe indicar que, con Oficio N° 748-2015/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2015 (fojas 718), esta Subdirección comunicó a “la Asociación” lo solicitado al referido Gobierno Regional.

19. Que, mediante Memorando N° 320 y 321-2015/SBN-PP del 28 de abril de 2015 (fojas 723), la Procuraduría Pública de esta Superintendencia comunicó a esta Subdirección que respecto de “el predio” recaen dos procesos de desalojo y dos acciones penales.

20. Que, con Oficio N° 269-2015-GRL/GRDE/DIREFOR/VCS del 18 de junio de 2015 (S.I. N° 14195-2015) (fojas 733), el Gobierno Regional de Lima informó a esta Subdirección entre otros, que según su base gráfica del catastro rural; no cuenta con información de predios con uso agrícola y/o pecuario así como de comunidades campesinas, asimismo, indicó que no se han iniciado proceso de saneamiento físico y legal de la propiedad agraria en “el predio”.

21. Que, a través del escrito presentado el 9 de julio de 2015 (S.I. N° 15862-2015) (fojas 737), “la Asociación”, habiendo tomado conocimiento de la información señalada en el décimo noveno y vigésimo considerando de la presente resolución”, señaló, entre otros, respecto del Informe de Brigada N° 502-2015/SBN-DGPE-SDDI lo siguiente: **i)** con el certificado de búsqueda catastral de predios Orden N° 8544 del 29 de mayo de 2015 presentado, se prueba que “el predio” es de titularidad de la SBN y que no existe superposición con otros predios aledaños, conforme a lo señalado en el informe técnico N° 12841-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/OC-OR-Cañete; **ii)** que si bien es cierto sobre “el predio” recae una servidumbre inscrita, también lo es que se solicitará al Ministerio de Energía y Minas la reubicación del electroducto de línea de alta tensión que recae sobre “el predio”; **iii)** Respecto de los procesos judiciales que recae sobre “el predio”, cabe indicar que estos no limitan su libre disposición; **iv)** De acuerdo al Oficio N° 269-2015-GRL/GRDE/DIREFOR/VCS remito por Gobierno Regional de Lima, “el predio” no se encuentra superpuesto con ninguna de las comunidades campesinas reconocidas por el referido Gobierno; **v)** respecto de la zonificación de “el predio” se adjunta la Ordenanza N° 023-2000-MPC del 19 de octubre de 2000, mediante el cual se aprueba el plan de ordenamiento territorial del distrito de San Antonio, etc.

22. Que, a efectos de acreditar lo señalado en el párrafo precedente “el administrado” adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de solicitud N° s/n emitida el 4 de julio de 2006 por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT (fojas 746); **2)** copia simple de la solicitud de otorgamiento de tierras erizas y caducidad de contrato y nulidad de resolución presentada el 4 de julio de 2006 presentada ante el Ministerio de Agricultura (fojas 747); **3)** copia simple de la constancia N° 001-2006-DCCPV-GODUR-MPC del 16 de junio de 2006, emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete (fojas 754); **4)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 278-2006-GODUR-MPC del 16 de junio de 2006 (fojas 755); **5)** copia del certificado catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX el 31 de julio de 2006 (fojas 762); **6)** copia simple de la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX el 31 de julio de 2006 (fojas 769); **7)** plano de ubicación de junio de 2006, suscrito por el Ing. Geógrafo José Antonio Sandoval Casa (fojas 777); **8)** copia simple del certificado de zonificación y vías N° 007-2008-DCCPV-GODUR-MPC del 11 de abril de 2008 (fojas 784); **9)** original del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 791), **10)** original del informe técnico N° 12841-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/OC-OR-Cañete del 22 de junio de 2015 (fojas 782); **11)** copia certificada de la partida registral N° 21165520 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona



RESOLUCIÓN N° 650-2016/SBN-DGPE-SDDI

Registral N° IX, Sede Lima (fojas 794); **12)** original de la certificación N° 0024-2015-INGEMMET/DC del 5 de junio de 2015 (fojas 800); **13)** copia certificada de la Ordenanza N° 023-2001-MTC del 20 de octubre de 2000 (fojas 803); etc.

23. Que, con la información anteriormente referida, mediante Informe de Brigada N° 1084-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2015 (fojas 814), se concluyó respecto de “el predio” lo siguiente:



“(…)

Para el análisis de “el predio” se ha considerado la información técnica proporcionado por el administrado, de donde se puede inferir lo siguiente:

3.1 Visto el gráfico que se halla adjunto en el certificado de búsqueda catastral con orden N° 85440, del 29/05/2015 emitido por la SUNARP que no contiene datos técnicos y observando el polígono del predio solicitado producto de la digitalización de los datos técnicos detallados en el plano adjuntado por el administrado, se puede apreciar que por la forma, el área y la superposición que describe el certificado, se trataría de la misma área en evaluación.

“(…)”

Asimismo, mediante Informe de Brigada ampliatorio N° 1132-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio y 18 de agosto 2015 (fojas 820) se concluyó lo siguiente:

“(…)”

3.1 El predio, realizado la búsqueda del plano de zonificación de San Antonio, donde se ubica el predio en evaluación en el portal de la Municipalidad Distrital (<http://munisanantonio.gob.pe/index.php/servicios-municipales/gerencia-de-desarrollo-urbano>), donde existe el plano de zonificación en formato pdf denominado Propuesta de Zonificación y Vías, Plano E-05, escala 1/25000, de fecha noviembre de 2009, en el que se advierte que no hace referencia a la Ordenanza N° 023-2000-MPC aprobada en sesión de consejo del 19 de octubre del 2000 como se expresa en el certificado de zonificación. Luego de efectuar la comparación gráfica apoyado por el programa Google Earth 7.1, usado como referencia para la ubicación del predio, se puede observar que el área del predio solicitado se ubica dentro de la zonificación R4 denominado Zona Residencial de Media Densidad (500 Hab/Ha), la misma que es concordante con el certificado de zonificación N° 010-2014-OPCT-GODUR-MDSA presentado por el administrado. Con lo que queda sin efecto la conclusión del ítem 4.5 del Informe de Brigada N° 502-2015 BN-DGPE-SDDI, de fecha 19 de marzo de 2015.

3.2 Respecto de la superposición del predio con la Comunidad Campesina de Chilca sector La Palapa y Aspitia, la misma que según la base de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, a la fecha no cuenta con plano de delimitación; además, que realizada la consulta al Gobierno Regional de Lima, emitió respuesta con oficio N° 269-2015-GRL/GRDE/DIREFOR/VCS, de fecha 11/06/2015, en el que manifiesta no tener información en su base gráfica de comunidades campesinas

“(…)”.

24. Que, en virtud de informe precitado se concluye que: i) el certificado de búsqueda catastral con orden N° 85440 del 29/05/2015 emitido por la SUNARP presentado por “la Asociación” no tiene coordenadas que permitan identificar que dicha búsqueda catastral corresponde a “el predio”, sin embargo, por la forma del polígono



contenido en dicho certificado se advierte que “el predio” se superpondría con la Ficha N° 2405 de titularidad de la comunidad campesina de Chilca – Sector la Palapa y Aspitia, cuyos linderos no se han podido establecer, toda vez que no se cuenta con los planos que precisen los linderos de su ámbito inscrito; y, ii) el certificado de zonificación N° 010-2014-OPCT-GODUR-MDSA del 29 de agosto de 2014, emitido por la Municipalidad Distrital de Cañete, establece como zonificación de “el predio” como R4 denominado Zona Residencial de Media Densidad.

25. Que, por otro lado, es preciso indicar que ha quedado demostrado técnicamente que podría haber duplicidad registral entre la Partida Registral N° 21165520 y la Ficha N° 2405. Al respecto es importante tener presente lo dispuesto por el artículo 56° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN del 22 de mayo de 2012, textualmente prescribe lo siguiente:

“Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento”.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios”.

26. Que, por su parte el artículo 59° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, que dispone:

“Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones y anotaciones compatibles, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la partida de mayor antigüedad”.

27. Que, sin perjuicio de lo señalado en los párrafos precedentes, mediante Oficio N° 1607-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2015 (fojas 822) (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección solicitó a “la Asociación” subsanar, en el plazo de 15 días más el término de la distancia (1 día) hábil computados a partir del día siguiente de la notificación del referido oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud presentada, lo siguiente:

“(…)

En ese sentido, de la calificación de su solicitud y de la documentación anexada conforme a los requisitos previstos en las normas antes glosadas, habiendo invocado la causal c) de venta directa, regulada en el artículo 77 de “el Reglamento” y los requisitos detallados en el artículo 6.2) de la Directiva N° 006-2014/SBN, deberá acreditar la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 adjuntando para tal efecto:

- Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
- Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.
- Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio
- Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Asimismo, al ser usted una persona jurídica no societaria, puede adjuntar:

- Copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector,

1 IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral”.



RESOLUCIÓN N° 650-2016/SBN-DGPE-SDDI

utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y,

- b) Copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acrediten la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.

Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

Respecto del Certificado de Zonificación N° 010-2014-OPCT-GODUR-MDSA del 29 de agosto de 2015, expedido por la municipalidad distrital de San Antonio, se observa que no cumple con lo estipulado por el artículo 14 de la Ley N° 29090; según el cual, el Certificado de Zonificación y Vías es el documento emitido por las municipalidades provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, en las que se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de habilitación urbana de un predio y deberá contener los siguientes aspectos:

- a) Zonificación, de acuerdo al Plan Integral de Zonificación, aprobado por ordenanza de la municipalidad provincial.
- b) Afectación de vías que forman parte del Plan Vial.
- c) Usos de los suelos permisibles y compatibles.
- d) Coeficientes máximos y mínimos de edificación.
- e) Área de lote normativo.
- f) Cuadro de Aportes Reglamentarios.
- g) Calificación de bien cultural inmueble, de ser el caso.
- h) Fecha de emisión.

Por lo expuesto, deberá acreditar la compatibilidad de uso de "el predio" con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando: Certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos emitido por la municipalidad competente.

"(...)".

28. Que, de la revisión de "el Oficio" se puede inferir básicamente dos observaciones concretas a la solicitud de venta directa en el marco de la causal c) del artículo 77° presentada por "la Asociación": **1)** acreditar la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, adjuntado la documentación de señalada en el literal j) del artículo 6.2 de "la Directiva"; y, **2)** acreditar la compatibilidad de uso de "el predio" con la zonificación establecida, si la hubiere, a través del certificado de zonificación y vías o de parámetros urbanísticos emitido por la municipalidad competente.

29. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 25 de agosto de 2016 en el domicilio consignado en la solicitud presentada el 27 de noviembre de 2015 (S.I N° 26245-2014) por "la Asociación", habiendo sido notificado bajo puerta, según consta en el acta de notificación N° 091161 (fojas 821), motivo por el cual el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 16 de septiembre de 2015.

30. Que, mediante escrito del 14 de septiembre de 2015 (S.I. N° 21455-2015) (fojas 825), "la Asociación" pretende subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio", adjuntando, entre otras la documentación siguiente: **a)** copia simple folleto en el que si indica las causales de venta directa emitida por la SBN (fojas 845); **b)** copia certificada de la apertura del libro de acta N° 1 correspondiente a la Urbanización Popular Virgen del

Carmen del distrito de San Antonio de Cañete (fojas 846); **c)** copia certificada de documento emitido el 27 de junio de 2010 por la Juez de Paz de San Antonio de la Corte Superior de Justicia de Cañete, Ruth Manco Caycho (fojas 850); **d)** original de la Carta N° 023-2015-MDSA del 2 de septiembre de 2015, emitida por la Municipalidad Distrital de San Antonio de Cañete (fojas 851); **e)** copia autentica de la Resolución de Alcaldía N° 185-2010-MDSA del 18 de agosto de 2010 (fojas 852); **f)** original de la Carta N° 53-2015-SG-MDSA del 9 de septiembre de 2015 (fojas 854), **g)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 072-2013-MDSA del 30 de abril de 2013, emitida por la Municipalidad Distrital de Cañete (fojas 855); **h)** copia certificada del Acta de Asamblea General Extraordinaria del 7 de noviembre del 2010 (fojas 861); **i)** copia certificada del acta de asamblea extraordinaria del 12 de enero de 2011 (fojas 862); **j)** copia certificada del acta de reunión del 9 de marzo (fojas 865); **k)** copia certificada del acta de asamblea extraordinaria del 2 de marzo del 2011 (fojas 869); **l)** copia certificada de la Resolución de Gerencia N° 840-2015-GODUR-MPC del 6 de agosto de 2015 (fojas 881); **m)** copia certificada del certificado de zonificación y vías N° 109-2015-SGPCUC-GODUR-MPC del 6 de agosto de 2015, emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete (fojas 882); **n)** copia simple de la publicación en el diario "El Peruano" de la Ordenanza N° 042-2014-MPC del 19 de diciembre de 2014 (fojas 883); **o)** copia simple del acta notarial de constatación de posesión de predio emitido el 2 de julio de 2014, por el Notario Camacho Gálvez (foja 887); **p)** declaración jurada con firma legalizada del 28 de agosto de 2015 (fojas 890); **q)** copia simple del recibo N° 0001451 y formulario único de trámite ingresado a la Municipalidad Distrital de San Antonio el 1 de septiembre de 2015 (fojas 893); **r)** copia simple del recibo N° 0001449 y formulario único de trámite ingresado a la Municipalidad Distrital de San Antonio el 1 de noviembre de 2015 (fojas 894); **s)** copia simple del documento de identidad del representante de "la Asociación" (fojas 896); **y, t)** copia simple del certificado de vigencia de poder del 9 de julio de 2015, emitido por la Oficina Registral de Cañete (fojas 897).



31. Que, atendiendo al escrito de subsanación descrito en el considerando precitado, corresponde determinar si "la Asociación" ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas mediante "el Oficio" señalado en el considerando vigésimo cuarto de la presente resolución. Siendo así, se advierte que:



31.1 Respetto de la primera observación:

Toda vez que "la Asociación" ha solicitado la venta de "el predio" sustentada en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", corresponde evaluar si cumplió en acreditar documentalmente el ejercicio de posesión sobre "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010.

Al respecto, el literal j) del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" taxativamente enumera aquellos documentos con los cuales se acredita la antigüedad de la posesión en el predio, así como implícitamente establece que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste, así como la fecha de su expedición debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, sin perjuicio que además en la etapa correspondiente -calificación sustantiva- sea corroborada dicha información.



Por tanto, de la documentación presentada por "la Asociación" se advierte que:

31.1.1 Respetto de la copia certifica del acta de constitución de la Urbanización Popular de Interés Social denominada "Virgen del Carmen" correspondiente al Libro de Acta N° 1, del registro de legalización de apertura de Libros del Notario Hugo Salas Zuñiga (fojas 846). Al respecto, es preciso indicar que dicho documento privado solo prueba que la referida urbanización se constituyó con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, habiendo acordado sus miembros iniciar los trámites para la



RESOLUCIÓN N° 650-2016/SBN-DGPE-SDDI

formalización de un área que – según señalan – detentan posesión. Cabe indicar que la urbanización en mención sería actualmente “la Asociación” tal como se desprende del quinto considerando de la copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 072-2013-MDSA del 30 de abril de 2013, emitida por la Municipalidad Distrital de Cañete (fojas 855). De acuerdo a lo expuesto, la documentación presentada no prueba la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010.



- 31.1.2** Respecto de la copia certifica del documento emitido el 27 de junio de 2010 por la Juez de Paz de San Antonio de la Corte Superior de Justicia de Cañete, Ruth Manco Caycho (fojas 850). Al respecto, se advierte que si bien dicho documento han sido emitido con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, sin embargo, de su contenido se desprende que “la Asociación” solicitó asesoría a la Juez referida, respecto de los terrenos que venían poseyendo. Cabe precisar que, el documento en mención no hace referencia a ninguna área ni ubicación; asimismo, no se trata de una constancia ni inspección judicial, en la cual se haya dejado constancia de la posesión de “el predio” por parte de “la Asociación”. En ese sentido, la documentación presentada no se prueba la posesión del predio con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.



- 31.1.3** Respecto de la copia fedateada de la Resolución de Alcaldía N° 185-2010-MDSA del 18 de agosto de 2010, emitida por la Municipalidad Distrital de San Antonio (fojas 852), mediante la cual resuelve declarar improcedente la solicitud de otorgamiento de reconocimiento de la Directiva de la Gestión de la Urbanización Popular “Virgen del Carmen”. Al respecto, si bien dicho documento han sido emitido con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, sin embargo, de su contenido se desprende que no se señala área ni ubicación relacionada con “el predio”, razón por la cual no se puede establecer a correspondencia de la documentación en mención con “el predio”.



- 31.1.4** Respecto de la acta de asamblea general extraordinaria del 7 de noviembre 2010 (fojas 861), acta de asamblea Extraordinaria del 12 enero de 2011 (fojas 862), acta de reunión del 9 de marzo (fojas 865), etc., cabe indicar que dicha documentación no ha sido requerida mediante “el Oficio”, razón por la cual no es materia de evaluación.

De acuerdo a lo expuesto, “la Asociación” no ha cumplido con subsanar la primera observación.

31.2 Respetto de la segunda observación:

“La Asociación” adjunta la copia certifica del Certificado de Zonificación y Vías N° 109-2015-SGPCUC-GODUR-MPC del 6 de agosto de 2015, emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete (fojas 832), en la cual se señala que “el predio” tiene zonificación eriaz no programado, con lo cual no se puede determinar la compatibilidad del uso de “el predio” con la zonificación.

De lo expuesto, se concluye que “la Asociación” cumplió con presenta lo requerido, razón por la cual ha subsanado la segunda observación.

32. Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de una de las observaciones efectuadas para determinar que “la Asociación” no subsanó con lo requerido por esta Subdirección –como en el caso de autos– en donde se determinó que aquellos únicamente subsanó una de las dos observaciones advertidas, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez consentida esta resolución.

33. Que, toda vez que la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación” deviene en inadmisibles, no corresponde a esta Subdirección pronunciarse por los argumentos esgrimidos por “la Asociación” señalados en el vigésimo primer considerando de la presente resolución.

34. Que, por otro lado, mediante escrito presentado el 24 de agosto de 2016 (S.I N° 22713-2016), “la Asociación” comunica a esta Subdirección que ha tomado conocimiento respecto de la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1202 y el Decreto Supremo N° 014-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de los programas de adjudicación de lotes con fines de vivienda a que se refiere el Título III del Decreto Legislativo N° 803. Asimismo, solicita que esta Subdirección se pronuncie respecto a la incorporación de “la Asociación” dentro del programa de adjudicación de lotes, bajo los alcances del Decreto Legislativo N° 1202.

35. Que, sobre el particular, es preciso señalar que no corresponde a esta Subdirección pronunciarse respecto a la incorporación de “el predio” al programa de adjudicación de lotes anteriormente señalado, toda vez que dicho pronunciamiento corresponde al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en virtud de lo regulado en el Decreto Legislativo N° 803, Decreto Legislativo N° 1202 y normas conexas.

36. Que, de acuerdo a lo expuesto en los párrafos precedentes, se prescinde de lo comunicado mediante Oficio N° 130-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2016 (fojas 907)

37. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 650-2016/SBN-DGPE-SDDI

estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N°064-2014-SBN; la Resolución N° 073-2016/SBN-SG del 1 de agosto de 2016; y, el Informe Técnico Legal N° 769-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de octubre de 2016.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA “CERRO LA VIRGEN”**, representada por su presidente Juan Carlos Chumpitaz Quispe, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2°.- Poner en conocimiento, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.4



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