



## **RESOLUCIÓN N° 665-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de octubre de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 775-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JULIO FERNANDO PICCINI LARCO**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 146 001,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector Ramadilla, distrito de Lunahuaná, provincia de Cañete, departamento de Lima, en adelante "el predio".

### **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 14 de septiembre del 2017 (S.I. N° 31350-2017), Julio Fernando Piccini Larco (en adelante "el administrado"), petitiona la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** copia autenticada del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Cañete el 30 de marzo del 2017 (fojas 4); **3)** copia autenticada del plano de ubicación - Localización correspondiente a "el predio" (fojas 6); **4)** copia autenticada de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 7); **5)** copias legalizadas de los recibos N° 0057910, 0053766, 0035077, 0026437, 0026436, 0026435, 0026434, 0026433 y 009002 (fojas 10, 13, 18, 20, 22, 24, 26, 28 y 30); **6)** copias legalizadas de las declaraciones



juradas de autovaluo (HR y PR) correspondientes a los años 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 (fojas 11, 12, 14, 15, 16, 19, 21, 23, 25, 27, 29 y 31); **7)** copia legalizada de la constancia N° 016-2014-URF/MDL emitido por la Municipalidad Distrital de Lunahuaná – Cañete el 18 de julio del 2014 (fojas 17); **9)** copia autenticada de la constancia de posesión N° 028-2017 emitida por la Municipalidad Distrital de Lunahuaná el 28 de abril del 2017 (fojas 32); **10)** copia autenticada del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por la Municipalidad Distrital de Lunahuaná (fojas 33); **11)** copia autenticada de la Carta N° 174-2017-KVFP-SGOP-GODUR-MPC emitida por la Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Cañete el 25 de abril del 2017 (fojas 34); **12)** copia autenticada del Oficio N° 2233-2017/SBN-DNR-SDRC del 18 de mayo del 2017 (fojas 35); **13)** copia autenticada del certificado de búsqueda catastral N° 00434-2017 emitido el 17 de mayo del 2017 (fojas 36); **14)** copia autenticada de la constancia de búsqueda de antecedentes catastrales arqueológicos N° 000329-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura el 21 de junio del 2017 (fojas 37); **15)** copia autenticada del Oficio N° 000764-2017/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC emitido por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura el 5 de septiembre del 2017 (fojas 39); **16)** copia simple del Informe N° 000076-2017-LMS/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC emitido por el Ministerio de Cultura el 4 de agosto del 2017 (fojas 40); **17)** copia autenticada del Oficio N° 3837-2017/SBN-DGPE-SDAPE emitido el 27 de junio del 2017 (fojas 42); **18)** copia simple de la solicitud de inscripción de primera de domino presentada el 29 de mayo del 2017 (fojas 43); y, **19)** copia autenticada del plano perimétrico correspondiente a “el predio” (fojas 44).

**4.** Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta 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 de propiedad estatal, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

**6.** Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

**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



## **RESOLUCIÓN N° 665-2017/SBN-DGPE-SDDI**

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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 218-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre del 2017 (fojas 45), según el cual entre otros, determinó respecto de "el predio" que: i) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado lo que concuerda con el certificado de búsqueda catastral N° 434-2017, emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia el 17 de mayo del 2017 ; y, ii) conforme al certificado de búsqueda catastral presentado por "el administrado", forma parte del ámbito donde no se puede verificar la existencia de predios inscritos (fojas 4).

10. Que, en tal sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior "el predio" no es de propiedad del Estado, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución concordado con el artículo 48° de "el Reglamento"<sup>1</sup>.

11. Que, a través del escrito presentado el 29 de mayo del 2017 (S.I N° 16729-2017) Yvonne Castillo Romero en representación de "el administrado", solicita la inmatriculación de "el predio" (fojas 43), requerimiento que se encuentra a cargo de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, la que mediante Oficio N° 3837-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de junio del 2017 (fojas 42), le informó que el procedimiento de primera inscripción de dominio es de oficio, conforme a lo establecido en "el Reglamento", así como la Directiva N° 002-2016/SBN del 13 de julio del 2016, aprobada con Resolución N° 052-2016/SBN; razón por la cual, esta Subdirección comunicará a la SDAPE, lo solicitado por "el administrado", para los fines de su competencia.

12. Que, mediante escrito presentado el 25 de octubre del 2017 (S.I. N° 37440-2017), "el administrado" señala nuevo domicilio procesal y nombre como representantes a Edgardo Pedro Pablo Barbachan y Yvonne Madeleine Castillo Romero (fojas 47).

<sup>1</sup> 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. (—)



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, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1335-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 814-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2017.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JULIO FERNANDO PICCINI LARCO**, en virtud de 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 procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

POIN°5218



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